

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ЧЕЧІЛЬ ЮРІЙ ОЛЕКСІЙОВИЧ

УДК 343.132

**ДИСЕРТАЦІЯ
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЧАС
ВЧИНЕННЯ ЗЛОЧИНУ У КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ**

081 – Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ Ю. О. Чечіль

Науковий керівник: **Атаманчук Володимир Миколайович,**
кандидат юридичних наук.

Київ – 2021

АНОТАЦІЯ

Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право. – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2021.

Дисертацію присвячено комплексному дослідженню визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні.

У роботі проведено комплексне наукове дослідження з проблематики визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, відповідних методологічних підходів, а також у розробленні рекомендацій щодо вдосконалення оціночних процедур і зниження ризиків експертних помилок, зокрема, шляхом розробки та впровадження алгоритму проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Вирішення питання про притягнення до кримінальної відповідальності осіб, винних у вчиненні відповідних кримінальних правопорушень, неможливе без обов'язкового призначення та проведення судової оціночно-будівельної експертизи з метою визначення розміру завданих кримінальними правопорушеннями матеріальних збитків. Актуальною проблемою, що виникає під час проведення таких судових експертиз, є визначення в кримінальному провадженні вартості майна станом на час вчинення кримінального правопорушення (станом на дату в минулому). Вирішення цієї проблеми пов'язане з певними труднощами щодо ідентифікації об'єкта дослідження (нерухомого майна), що зумовлене, зокрема, об'єктивною неможливістю безпосереднього огляду об'єкта станом на дату вчинення кримінального правопорушення, яка зазвичай відрізняється від дати проведення дослідження.

Незважаючи на жвавий науковий інтерес до питань оцінки нерухомого майна та розвитку методології експертних досліджень, що вирішують завдання щодо визначення вартості нерухомого майна, власне питання визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення лишаються дослідженими недостатньо, особливо в аспекті специфіки ретроспективного визначення вартості нерухомого майна, зокрема, на монографічному рівні не досліджувались.

Все це зумовило необхідність в узагальненні раніше одержаних розробок та розбудові на їх основі теоретико-методологічних засад визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Зважаючи на актуальність відповідної наукової проблематики, в дисертаційному дослідженні проаналізовано стан нормативного регулювання та наукових досліджень щодо визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення. З'ясовано сутність, визначено основні поняття та принципи судової оціночно-будівельної експертизи. Досліджено особливості формування вихідних даних, проведення ідентифікації та встановлення технічного стану нерухомого майна при визначенні в кримінальному провадженні його вартості на час вчинення кримінального правопорушення.

Розглянуто особливості застосування принципів оцінки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час кримінального правопорушення, проаналізовано методичні підходи, методи та оціночні процедури при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, окреслено особливості визначення в кримінальному провадженні вартості деяких видів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, здійснено аналіз експертних помилок при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення

кримінального правопорушення.

Проблематика визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення належить до комплексних і складних, причому ретельне наукове висвітлення одержують переважно лише окремі її аспекти. Зокрема, лишається дискусійним питання щодо необхідності виокремлення експертних досліджень з визначення вартості майна у самостійний напрям, а також щодо місця відповідних експертних досліджень в системі судових експертиз. Нормативне підґрунтя визначення вартості нерухомого майна у кримінальному процесі становлять – у процедурному аспекті, – норми КПК України та законодавчі акти з питань судово-експертної діяльності, а також – у методологічному аспекті, – законодавчі акти з питань оціночної діяльності. Специфіка ретроспективного визначення вартості нерухомого майна визначається тим, що таке визначення вартості базується на вихідній інформації, припущеннях та обмеженнях, що враховуються в процесі її проведення суб'єктом дослідження.

У кримінальному процесі визначення вартості нерухомого майна здійснюється в рамках судової оціночно-будівельної експертизи, яка відповідно до Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5, вважається підвидом інженерно-технічної експертизи. Втім це самостійний, складно структурований та комплексний інститут судово-експертної діяльності, який спирається на синтетичний науковий фундамент, і перебуває наразі у процесі становлення й розвитку. Зважаючи на те, що судова оціночно-будівельна експертиза має не лише специфічний складний об'єкт та відповідні об'єкти експертного дослідження, але й специфічні принципи та специфічні методи дослідження, які вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, необхідним в сучасних умовах є формування самостійного класу оціночних судових експертиз, проведення яких потребує спеціальних знань у

галузі економіки, товарознавства, будівництва, права тощо. Тож оціночна експертиза нерухомого майна може становити самостійний рід оціночних експертиз, поділяючись на види – експертизу будівель (споруд) та землі.

Завданнями судової оціночно-будівельної експертизи є визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо) та відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам, зокрема завдання щодо: встановлення дійсного значення вартості об'єктів оцінки; встановлення розміру збитку, заподіяного третіми особами з використанням результатів оцінки, оформлених належним чином; встановлення розміру збитку, завданого оцінювачем у результаті використання результатів оцінки, отриманих з порушенням положень чинного законодавства; встановлення розміру майнової відповідальності оцінювача в результаті встановлення належним чином факту завдання збитків через використання інформації звіту про оцінку при здійсненні відповідної угоди; встановлення співвідношення рівня й розмірів відповідальності оцінювача при встановленні належним чином фактів завдання збитків у результаті використання звіту про оцінку при здійсненні відповідної угоди; інші завдання, пов'язані з використанням результатів оцінки, стосовно до здійснення угод з матеріальними об'єктами тощо [61].

Предметом судової оціночно-будівельної експертизи є встановлювані у процесуальному порядку на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оціночної діяльності фактичні дані про різні види вартості нерухомого майна (поліпшень земельних ділянок – будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо), часток нерухомого майна та виконаних у зв'язку з поліпшенням земельних ділянок робіт, а також про відповідність виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Об'єктом судової оціночно-будівельної експертизи є складний

комплекс певних матеріальних об'єктів, а також інших носіїв інформації, що мають необхідний правовий статус і піддаються безпосередньому експертному дослідженню. Натомість об'єктом експертного пізнання судової оціночно-будівельної експертизи виступає матеріально-ідеальний феномен, що характеризується синергетичними властивостями, який поєднує носії інформації та уявну модель процесу, явища, дії або події, створювану експертом у своїй свідомості на основі результатів дослідження матеріальних носіїв інформації, які забезпечують вирішення завдань щодо визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв) та відповідності оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [61].

Основними принципами судової оціночно-будівельної експертизи потрібно вважати принципи законності, незалежності, об'єктивності, повноти і всебічності експертного дослідження (цей принцип розкривається через необхідність дотримання низки принципів оціночної діяльності), компетентності та дотримання професійної етики, а також науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень.

Вихідними даними судової оціночно-будівельної експертизи, до завдань якої входить визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, є відомості, одержані експертом із поданих на експертизу матеріалів і спеціальних знань експерта, які використовуються як підґрунтя висновків експерта. Для якісного проведення судової оціночно-будівельної експертизи експерт потребує інформації як мінімум трьох змістовних категорій: технічної, правовстановлюючої та бухгалтерської. Під джерелом вихідних даних висновку експерта потрібно розуміти предмети й документи, що містять у знаковій (довідки, протоколи, технічні документи тощо) або предметній (речові докази) формі інформацію, на якій ґрунтується відповідний висновок. Вихідні дані поділяються також на фактичні й

узагальнені. За процедурою одержання вихідні дані, необхідні для проведення дослідження з визначення вартості нерухомого майна, поділяються на два типи: вихідні дані, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом, та вихідні дані, пошук яких здійснюється самостійно судовим експертом.

Ототожнення об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення кримінального правопорушення в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і, як наслідок, – достовірність отриманих результатів. Можливість (неможливість) якісної ідентифікації об'єкта дослідження обумовлює і власне можливість виконання ретроспективного визначення вартості нерухомого майна. Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна може бути запропоноване використання ідентифікаційних матриць, зокрема багатовимірних.

Дослідження, проведені експертом у ході вирішення такого завдання, як визначення технічного стану об'єкта дослідження (нерухомого майна) передбачають вивчення матеріалів справи, що мають відношення до предмета експертизи (насамперед, технічної документації щодо проектування, зведення та експлуатації будинку, будови або споруди), натурне обстеження будівельного об'єкта, аналіз отриманих при цьому даних, висунення й перевірку експертних версій тощо. Експерт має точно визначити технічні параметри об'єкта нерухомості: фізичні розміри, ступінь завершеності конструктивних систем, зношення конструкцій тощо. При визначенні технічного стану об'єкта як проміжної стадії визначення його вартості експертами досліджуються функціональні, експлуатаційні, естетичні, споживчі властивості й властивості безпеки об'єктів нерухомості.

Особливості застосування принципів оцінки при визначенні в

кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення полягають в тому, що вимоги п. 4 Національного стандарту № 1 щодо проведення оцінки майна «з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання» складно виконати у повному обсязі через те, що різниця у часі між датою визначення вартості майна та датою проведення судової експертизи накладає певні обмеження на дотримання тих принципів, застосування яких потребує від судового експерта певних прогнозів.

Визначення вартості нерухомого майна здійснюється з використанням методичних підходів (загальних способів визначення вартості об'єкта дослідження, які базуються на основних принципах оцінки), а також методів оцінки, які становлять складові частини відповідних методичних підходів або результатом їх комбінування, а також оціночних процедур, під якими розуміють дії, виконання яких у певній послідовності забезпечує можливість проведення оцінки. Їх комплекс залежно від мети оцінки та умов використання результатів, а також певного виду вартості, становить базу оцінки. В ході визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення оцінюється передусім ринкова вартість нерухомого майна, для якої використовуються витратний, дохідний і порівняльний підходи із застосуванням методів дослідження архівної інформації та індексування поточної вартості майна з необхідними коефіцієнтами. Наголошено, що оскільки ретроспективне дослідження, особливо у випадках, коли внаслідок кримінального правопорушення об'єкт дослідження знищено, фактично проводиться в умовах невизначеності та з використанням евристичних методів (зокрема, методами моделювання розрахунку вартості, розрахунку кошторисної вартості або їх комбінацією), його результат буде близьким до значення ринкової вартості (що базується на коректному застосуванні принципів такого розрахунку та використанні методичних підходів і

процедур оцінки станом на певну дату визначення цієї вартості), проте не дорівнюватиме їй як такій. Варто враховувати, що в рамках кожного із загальноприйнятих підходів до визначення вартості нерухомого майна наявна низка факторів, що породжують невизначеність результату (похибку визначення вартості нерухомого майна).

Специфіка визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення властива, зокрема, таким видам нерухомого майна, як земельні ділянки, промислові об'єкти, житлові об'єкти, цілісні майнові комплекси, об'єкти історичного майна (зокрема, пам'ятки архітектури), об'єкти незавершеного будівництва тощо. Відповідна специфіка також зумовлюється технічним станом нерухомого майна, вартість якого підлягає визначенню, залежно від наступних типових ситуацій: технічні характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи порівняно з моментом вчинення кримінального правопорушення лишаються незмінними або ж технічні характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи не співпадають з відповідними характеристиками на момент вчинення кримінального правопорушення.

Типові експертні помилки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення можуть бути класифіковані наступним чином: помилки процесуального характеру; гносеологічні помилки; операційні помилки. При цьому специфічні для визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення помилки належать до гносеологічних та операційних, і значною мірою зумовлюються відсутністю алгоритму та апробованої методики проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Ключові слова: вартість, оцінка, нерухоме майно, судова оціночно-будівельна експертиза, кримінальне провадження.

ANNOTATION

Chechil Y.O. Determining in criminal proceedings the value of real estate at the time of the commission of a criminal offense. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 – Law. – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2021.

Thesis deals with the comprehensive scientific study on determining in criminal proceedings the value of real estate at the time of the commission of a criminal offense, appropriate methodological approaches, as well as in developing recommendations for improving valuation procedures and reducing the risk of expert error, in particular by developing and implementing a judicial evaluation algorithm of conducting a forensic appraisal and construction expertise in criminal proceedings.

The issue of bringing to justice those guilty of committing the relevant criminal offenses is impossible without the mandatory appointment and conduct of a forensic appraisal and construction expertise to determine the amount of material damage caused by criminal offenses. An urgent problem that arises during such forensic expertise is the determination of the value of real estate at the time of the commission of a criminal offense (as of the past date). The solution to this problem is associated with certain difficulties in identifying the object of study (real estate), due in part to the objective impossibility of direct inspection of the object as of the date of the criminal offense, which usually differs from the date of the expertise.

Despite the lively scientific interest in real estate appraisal and the development of expert research methodologies that solve the problem of determining the value of real estate, the actual issue of determining the value of real estate in criminal proceedings on the time of the crime remains insufficiently studied, especially in terms of retrospective value determining.

All this necessitated the generalization of previously research and the development on their basis of theoretical and methodological principles of determining the value of real estate (at the time of the commission of a criminal

offense)in criminal proceedings.

In dissertation thesis was analyzed the state of law regulation and scientific research to determine the value of real estate at the time of the criminal offense. The essence is clarified, the basic concepts and principles of forensic appraisal and construction expertise are defined. Peculiarities of formation of initial data, carrying out of identification and establishment of a technical condition of real estate at definition in criminal proceedings of its value at the time of commission of a criminal offense are investigated.

The thesis considers the peculiarities of application of valuation principles in determining the value of real estate (at the time of the criminal offense) in criminal proceedings, analyzes methodological approaches, methods and evaluation procedures in determining the value of real estate in criminal proceedings at the time of the crime, identifies features in determining the value of some types of real estate. There is also an analysis of expert errors in determining the value of real estate (at the time of the criminal offense)in criminal proceedings.

Determining the value of real estate in criminal proceedings at the time of the commission of a criminal offense is complex task, but careful scientific coverage is mainly only some of its aspects. In particular, the question of the need to separate expert research to determine the value of property in an independent direction, as well as the place of relevant expert research in the system of forensic examinations remains debatable. The normative basis for determining the value of real estate in criminal proceedings is - in procedural terms - are the rules of the Criminal procedure cone of Ukraine and legislation on forensic activities, as well as - in methodological terms - legislation on valuation. The specificity of retrospective determination of the value of real estate is directed by the fact that such determination of value is based on the original information, assumptions and limitations that are taken into account in the process of its implementation by expert.

In criminal proceedings, the value of real estate is determined within the framework of forensic appraisal and construction expertise, which in accordance

with the Instruction on appointment and conduct of forensic examinations and expert research, approved by the Ministry of Justice of Ukraine 08.10.98 № 53/5, However, it is an independent, complexly structured and complex institute of forensic activity, which is based on a synthetic scientific foundation and is currently in the process of formation and development. Given that forensic appraisal and construction expertise has not only a specific complex object and relevant objects of expert research, but also specific principles and specific research methods that distinguish this expertise from the general range of engineering expertise required in modern conditions are the formation of an independent class of forensic examinations, which requires special knowledge in the field of economics, commodity science, construction, law, etc. So the appraisal examination of real estate can be an independent kind of appraisal expertise, divided into types - appraisal examination of buildings and structures and appraisal examination of land pot.

The tasks of forensic appraisal and construction expertise are to determine different types of value of land improvements (buildings and their parts, structures, transmission devices, etc.) and to determine the compliance of real estate appraisal (land improvements) with the requirements of regulations on property valuation, methodology, methods, valuation procedures, including the task of: establishing the true value of the value of the objects of valuation; establishing the amount of damage caused by third parties using the results of the assessment, properly executed; establishing the amount of damage caused by the appraiser as a result of using the results of the assessment obtained in violation of the provisions of applicable law; establishing the amount of property liability of the appraiser as a result of properly establishing the fact of causing losses through the use of information from the appraisal report in the implementation of the relevant agreement; establishing the ratio of the level and amount of liability of the appraiser in properly establishing the facts of the damage as a result of using the appraisal report in the implementation of the relevant agreement; other tasks related to the use of evaluation results in relation to the implementation of

agreements with tangible objects, etc.

The subject of forensic appraisal and construction examination is established in the procedural order on the basis of special knowledge in the field of construction and appraisal factual data on various types of real estate value (improvements of land - buildings and their parts, structures, transmission devices, etc.), real estate shares and works performed in connection with the improvement of land plots, as well as the compliance of the performed real estate appraisal with the requirements of normative legal acts on property appraisal, methodology, methods, appraisal procedures.

The object of forensic assessment and construction examination is a complex set of certain material objects, as well as other media that have the necessary legal status and are subject to direct expert examination. Instead, the object of expert knowledge of forensic assessment is a material-ideal phenomenon characterized by synergistic properties, which combines media and imaginary model of the process, phenomenon, action or event created by the expert in his mind based on the results of research material media, which provide solutions to determine the different types of value of land improvements (buildings and their parts, structures, transmission devices, etc.) and determine the compliance of the real estate appraisal (land improvements) to the requirements of regulations on property valuation, methodology, methods, valuation procedures.

The main principles of forensic assessment and construction expertise should be considered the principles of legality, independence, objectivity, completeness and comprehensiveness of expert research (this principle is revealed through the need to adhere to a number of principles of assessment), competence and professional ethics, as well as scientific and legal validity of expert research methods.

The initial data of forensic appraisal and construction examination, the tasks of which include determining the value of real estate (at the time of the criminal offense) in criminal proceedings, are information obtained by the expert from the materials submitted for examination and expertise, which are used as a basis for

expert conclusions. For quality forensic appraisal and construction expertise, the expert needs information of at least three meaningful categories: technical, legal and accounting. The data source of the expert's opinion should be understood as objects and documents that contain in symbolic (certificates, protocols, technical documents, etc.) or subject (material evidence) information on which the relevant conclusion is based. The initial data are also divided into actual and generalized. According to the procedure of obtaining the initial data required for the study to determine the value of real estate, are divided into two types: initial data, which can be obtained only procedurally, and initial data, which are searched independently by expert.

The identification of the object of investigation (real estate) at the time of the commission of a criminal offense during the forensic appraisal and construction expertise conducted in the framework of criminal proceedings belongs to the category of identification tasks. The correctness of the methods and evaluation procedures used by him to determine the value of the object depends on the qualitative identification of the object of research and, as a consequence, the reliability of the obtained results. The possibility (impossibility) of qualitative identification of the object of research determines the actual possibility of retrospective determination of the value of real estate. To ensure proper identification of real estate, the use of identification matrices may be proposed, including multidimensional.

During determining the technical condition of real estate expert need to analyse case materials relevant to the subject of examination (primarily technical documentation for the design, construction and operation of buildings, structures or structures), full-scale inspection of the construction site, analysis of the data obtained, nomination and verification of expert versions, etc. The expert must accurately determine the technical parameters of the real estate: physical size, degree of completion of structural systems, wear of structures, etc. In fact, when determining the technical condition of the object as an intermediate stage of determining its value during the forensic assessment, experts examine the

functional (properties of the purpose), operational, aesthetic, consumer properties and safety properties of real estate.

Peculiarities of application of valuation principles in determining the value (at the time of the criminal offense) of real estate in criminal proceedings are that the requirements of paragraph 4 of the National Standard № 1 on property valuation "in compliance with the principles of usefulness, demand and supply, substitution, expectations, marginal productivity contribution, the most efficient use "is difficult to perform in full because the time difference between the date of determining the value of the property and the date of forensic examination imposes certain restrictions on compliance with the principles that require a forensic expert to make certain forecasts.

Determining the value of real estate is carried out using methodological approaches (general methods of determining the value of the object of study, based on the basic principles of valuation), as well as valuation methods that are part of the relevant methodological approaches or the result of their combination, as well as valuation procedures. which understand the actions, the implementation of which in a certain sequence provides the opportunity to conduct an assessment. Their complex, depending on the purpose of evaluation and the conditions of use of the results, as well as a certain type of value, is the basis of evaluation. In determining the value of real estate (at the time of the criminal offense) in criminal proceedings is assessed primarily the market value of real estate, which uses cost, revenue and comparative approaches using methods of research of archival information and indexing the current value of property using the necessary coefficients. At the same time, since retrospective research, especially in cases when the object of research is destroyed as a result of a criminal offense, is actually conducted in conditions of uncertainty and using heuristic methods (in particular, methods of modeling cost calculation, estimated cost calculation or combination thereof), its result will be close to the value of the market value, but will not be equal to it as such. It should be borne in mind that within each of the generally accepted approaches to determining the value of real estate, there are a

number of factors that create uncertainty in the result.

The specifics of determining the value of real estate (at the time of the criminal offense) in criminal proceedings is inherent, in particular, such types of real estate as land plot, industrial facilities, residential buildings, integral property complexes, historical property (including architectural monuments), objects of unfinished construction, etc. The specifics of determining the value is also determined by the technical condition of real estate, the value of which is to be determined, depending on the following typical situations: technical characteristics of real estate at the time of forensic assessment the characteristics of the real estate object at the time of the forensic appraisal and construction examination do not coincide with the corresponding characteristics at the time of commission the criminal offense.

Typical expert errors in determining the value of real estate at the time of a criminal offense can be classified as procedural, epistemological, operational errors. Errors specific to determining the value of real estate at the time of the criminal offense are mostly epistemological and operational, and are due to the lack of algorithm and proven methods of forensic assessment to determine the value of real estate in criminal proceedings.

Key words: value, appraisal, real estate, forensic appraisal and construction expertise, criminal proceedings.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:

1. Чечіль Ю. О., Булгакова С. А., Тальянчук І. С. Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи). *Криміналістичний вісник: наук.-практ. зб. / голов. ред. В.В. Черней / ДНДЕКЦ МВС України; НАВС. К.: ПК «Типографія від «А» до «Я», 2017. № 1 (27). С. 79–84.*

2. Чечіль Ю. О. Щодо особливостей ототожнення нерухомого майна в ході судової оціночно-будівельної експертизи. *Прикарпатський юридичний вісник. 2019. Вип. 1. Т. 1. С. 167–172.*

3. Чечіль Ю. О. Міжнародні стандарти судово-експертної практики у світлі глобалізаційних процесів. *Visegrad journal on human rights. 2019. № 2. С. 161–165.*

4. Чечіль Ю. О. Нормативно-правові засади визначення вартості нерухомого майна в кримінальному провадженні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Право. 2019. № 57. С. 123–128.*

5. Чечиль Ю. А. Особенности исходных данных для проведения судебной оценочно-строительной экспертизы в уголовном производстве. *Право и Закон. 2020. № 1. С. 154–159. (Киргизская Республика).*

праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Чечіль Ю. О. Проблемні питання визначення вартості нерухомого майна станом на дати в минулому. *Актуальні питання кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи: матеріали міжвід. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24, листопада, 2017 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2017. С. 385–389.*

7. Чечіль Ю. О. Особливості нормативно-правового забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості нерухомого

майна станом на дату вчинення злочину. *Актуальні питання криміналістики та судової експертології*: матеріали міжвід. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22, листопада, 2018 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2018. С. 443–446.

8. Чечіль Ю. О. Проблемні питання ідентифікації об'єктів дослідження під час визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 150-річчю з дня народження Засл. проф. М.С. Бокаріуса (м. Харків, 18-19, квітня, 2019 р.). Харків: ХНДІСЕ, 2019. С. 317–319.

9. Чечіль Ю. О. Реалізація принципів судово-експертної діяльності при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 19-20, липня, 2019 р.). Харків: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2019. С. 104–107.

10. Чечіль Ю. О. Принципи об'єктивності, повноти, всебічності і наукової обґрунтованості при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 11-12, жовтня, 2019 р.). Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2019. С. 109–111.

11. Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна станом на дату вчинення злочину: алгоритм судової оціночно-будівельної експертизи. *Участь спеціаліста у кримінальному провадженні*: матеріали міжвід. наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 24, квітня, 2019 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2019. С. 138–141.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	21
ВСТУП.....	22
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНІ ТА ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ	32
1.1 Нормативне регулювання та сучасний стан наукових досліджень щодо визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення	32
1.2 Сутність, основні поняття та принципи судової оціночно-будівельної експертизи	59
Висновки до розділу 1.....	91
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ВИХІДНИХ ДАНИХ, ІДЕНТИФІКАЦІЇ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ПРИ ВИЗНАЧЕННІ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ЙОГО ВАРТОСТІ НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ.....	94
2.1 Основні вимоги до вихідних даних при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, особливості та порядок їх отримання	94
2.2 Особливості ототожнення в кримінальному провадженні нерухомого майна (об'єкта дослідження) на час вчинення кримінального правопорушення	117
2.3 Особливості встановлення в кримінальному провадженні технічного стану нерухомого майна (об'єкта дослідження) на час вчинення кримінального правопорушення	139
Висновки до розділу 2.....	154

РОЗДІЛ 3. ОСНОВИ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ.....	158
3.1 Особливості застосування принципів оцінки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час кримінального правопорушення	158
3.2 Методичні підходи, методи та оціночні процедури при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.....	172
3.3 Особливості визначення в кримінальному провадженні вартості деяких видів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.....	194
3.4 Аналіз експертних помилок при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.....	205
Висновки до розділу 3.....	212
ВИСНОВКИ.....	216
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	222
ДОДАТКИ.....	242

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГПК України	– Господарський процесуальний кодекс України
КК України	– Кримінальний кодекс України
КПК України	– Кримінальний процесуальний кодекс України
МВС України	– Міністерство внутрішніх справ України
СБУ	– Служба безпеки України
ЦК України	– Цивільний кодекс України
ЦПК України	– Цивільний процесуальний кодекс України

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Криміногенна ситуація, що нині склалася в Україні, характеризується поширенням злочинів, пов'язаних з незаконними операціями з нерухомим майном, а також злочинів терористичної спрямованості, інших кримінальних правопорушень, внаслідок яких відбувається пошкодження або знищення об'єктів нерухомого майна. Вирішення питання про притягнення до кримінальної відповідальності осіб, винних у вчиненні відповідних кримінальних правопорушень, неможливе без обов'язкового призначення та проведення судової оціночно-будівельної експертизи з метою визначення розміру завданих кримінальними правопорушеннями матеріальних збитків. Актуальною проблемою, що виникає під час проведення таких судових експертиз, є визначення в кримінальному провадженні вартості майна станом на час вчинення кримінального правопорушення (станом на дату в минулому). Вирішення цієї проблеми пов'язане з певними труднощами щодо ідентифікації об'єкта дослідження (нерухомого майна), що зумовлене, зокрема, об'єктивною неможливістю безпосереднього огляду об'єкта станом на дату вчинення кримінального правопорушення, яка зазвичай відрізняється від дати проведення дослідження.

Прийняття у 2001 році Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» сприяло формуванню професійного ринку послуг з оцінки, що стало прогресивним досягненням у розвитку оціночної діяльності в Україні. Статтею 4 цього Закону передбачено, що «Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів». Тобто, методика для експертної і незалежної оцінки майна є спільною, і визначається вона Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», тоді як регулювання інших питань оцінки – підстави для проведення, мета, права та

обов'язки суб'єктів оцінки здійснюється на підставі різних правових норм залежно від того, чи здійснюється оцінка незалежним оцінювачем або експертом. Відсутність спеціального законодавчо-нормативного регулювання процедури визначення в кримінальному провадженні вартості майна на час вчинення кримінального правопорушення спонукає судових експертів до використання евристичних методів дослідження з метою вирішення основного завдання: виключення можливості необґрунтованого твердження про невідповідність визначеної судовими експертами вартості об'єктів дослідження шляхом розробки алгоритму проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Теоретичні й практичні питання експертної діяльності та особливостей залучення обізнаних осіб до кримінального провадження розглядалися у наукових працях з кримінального процесу, криміналістики і теорії судової експертизи таких науковців, як Г. Авдєєва, Т. Авер'янова, Л. Ароцкер, А. Аубакіров, І. Басиста, В. Бахін, Р. Белкін, В. Берзін, В. Бож'єв, А. Вінберг, О. Галяшина, Л. Головченко, Г. Грановський, В. Грузкова, Ю. Грошевий, В. Гончаренко, Ф. Давудов, В. Журавель, О. Зінін, Н. Клименко, З. Ковальчук, В. Коновалова, Ю. Корухов, В. Лисиченко, Н. Майліс, А. Макарян, З. Меленевська, І. Михайловська, І. Можар, І. Петрухін, Г. Прохоров-Лукін, М. Романов, О. Росинська, М. Салтевський, М. Сегай, М. Строгович, Т. Сухова, В. Тіщенко, Н. Ткаченко, В. Шепітько, О. Шляхов, М. Шумило, Ю. Черноус, А. Чувільов, М. Щербаковський, Б. Щур, М. Яблоков тощо. Окремі питання, присвячені становленню напрямів експертних досліджень оціночного характеру, розглядалися такими авторами, як Є. Бородіна, М. Брайнін, О. Давиденко, С. Захаров, А. Лузанов, М. Магніцька, М. Мамедов, М. Осокін та інші. Загалом же науковими дослідженнями проблематики оціночної діяльності займалися такі зарубіжні й вітчизняні вчені-юристи, як С. Алексєєв, С. Бабкін, М. Брагінський, А. Венедиктов, О. Вінник, В. Вітрянський, В. Дозорцев, І. Єршова, Т. Іванова, О. Іоффе, О. Р. Кібенко, І. Козлова, Н. Круглова, О. Курбатов, В. Лаптев, В. Мартем'янов, В. Мамутов, Д. Мейєр, В. Мілаш, О. Олійник, І. Покровський,

Н. Саніахметова, І. Селіванова, С. Степанов, Є. Суханов, Ю. Толстой, В. Устименко, В. Хвостов, М. Чередникова, Г. Шевченко, Г. Шершеневич, В. Щербина та інші. Досліджувалась відповідна проблематика і у наукових працях учених-економістів – І. Балабанова, В. Галасюка, В. Горемикіна, М. Горенбургова, О. Гриценко, С. Дорогунцова, О. Канаша, С. Коростельова, Р. Коуза, О. Крутика, С. Максимова, О. Мендрула, Д. Норта, Н. Ордуєя, І. Рахмана, Ф. Ріполя-Сарагоссі, А. Сміта, М. Соловійова, Є. Тарасевича, А. Третяка, Дж. Фрідмана, Г. Харрисона, М. Хвесика, А. Шаститка інших науковців.

Незважаючи на жвавий науковий інтерес до питань оцінки, зокрема й оцінки нерухомості, та розвитку методології експертних досліджень, що вирішують завдання щодо оцінки нерухомого майна, власне питання визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення лишаються дослідженими недостатньо, зокрема, у ретроспективному аспекті. Відтак недостатня наукова розробленість проблематики визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення та непересічна значущість цього питання внаслідок актуалізації в сучасних умовах не лише злочинів проти власності, предметом яких є нерухоме майно, але й злочинів терористичної спрямованості, пов'язаних зі знищенням нерухомості, інших кримінальних правопорушень, які характеризуються вчиненням протиправних дій щодо об'єктів нерухомості, обумовили вибір теми дисертації.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.

Дисертація виконана відповідно до Переліку пріоритетних тематичних напрямів наукових досліджень і науково-технічних розробок на період до 2020 р., затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 7 вересня 2011 р. № 942; Стратегії розвитку органів системи Міністерства внутрішніх справ на період до 2020 р., затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2017 р. № 1023-р, та Плану заходів з її реалізації, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 21 серпня

2019 р. № 693-р; Стратегії розвитку Експертної служби Міністерства внутрішніх справ України на період до 2020 р. та Плану заходів щодо її реалізації, затверджених наказом МВС України від 15 березня 2017 р. № 229; Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2015–2019 рр., затвердженого наказом МВС України від 16 березня 2015 р. № 275; Пріоритетних напрямів наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2018–2020 рр. Тема дослідження відповідає п. II.ІІІ паспорту спеціальності 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність.

Мета і завдання дослідження. *Мета* дисертаційного дослідження полягає в тому, щоб на основі комплексного аналізу наукових джерел, чинного законодавства та практики його застосування встановити особливості визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, а також розробити рекомендації щодо вдосконалення методологічних підходів та оціночних процедур, зниження ризиків експертних помилок, зокрема, шляхом розробки та впровадження алгоритму проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Відповідно до мети були поставлені такі *завдання*:

– визначити стан нормативного регулювання та наукових досліджень щодо визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

– з'ясувати сутність, основні поняття та принципи судової оціночно-будівельної експертизи;

– визначити вимоги до вихідних даних при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, особливості та порядок їх отримання;

– дослідити особливості ототожнення в кримінальному провадженні об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення кримінального

правопорушення;

- виявити особливості встановлення в кримінальному провадженні технічного стану об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення кримінального правопорушення;

- встановити особливості застосування принципів оцінки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

- окреслити методичні підходи, методи та оціночні процедури при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

- дослідити особливості визначення в кримінальному провадженні вартості деяких видів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

- провести аналіз експертних помилок при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі судово-експертної діяльності, здійснюваної у кримінальному процесі.

Предметом дослідження є визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети в роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи, які дали змогу найбільш оптимально врахувати специфіку об'єкта і предмета дослідження, зокрема: *діалектичний* метод – для розгляду всіх питань теми в динаміці, виявлення їх взаємозв'язку і взаємообумовленості (розділи 1, 2, 3); методи *формальної логіки* (аналіз, синтез, дедукція, індукція, аналогія, абстрагування) – для детального з'ясування змісту досліджуваних питань (розділи 1, 2, 3); спеціально-правові методи, передусім *порівняльно-правовий та формально-юридичний* – під час аналізу норм матеріального та процесуального права, наукових категорій, визначень і підходів (розділи 1, 2, 3); *історико-правовий*

– для дослідження становлення наукових поглядів і положень чинного законодавства щодо основних термінів, що використані в дисертації, таких як «оцінка», «експертиза», «експертна оцінка», «судова експертиза» (підрозділи 1.1, 1.2); *системно-структурний* – для визначення місця оціночно-будівельної експертизи в системі судових експертиз, а також для розробки алгоритму проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення (підрозділи 1.2, 3.3, 3.4); метод *системного аналізу* – у контексті визначення шляхів зниження ризику впливу невизначеності (похибки) на результат визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення (розділ 3); *моделювання* – для визначення можливості проведення ретроспективного визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3, 3.2, 3.3); *статистичний* – задля підтвердження теоретичних висновків даними державної та відомчої статистики, узагальнення результатів вивчення емпіричних джерел (розділи 1, 2, 3); *соціологічний* – для підтвердження наукових висновків даними анкетування співробітників експертних установ (розділи 1, 2, 3). Використання *синергетичного* підходу (розділи 1, 2, 3) дозволило забезпечити органічне поєднання методологічних положень щодо оціночної діяльності з процесуальними положеннями, що регламентують порядок проведення судової експертизи, а також синтез наукового знання з цієї проблематики.

Нормативно-правову та інформаційну основу роботи складають Конституція України, міжнародні нормативні правові акти, КПК України та інші закони України, а також підзаконні нормативно-правові акти з питань оціночної та експертної діяльності.

Теоретичне підґрунтя дисертації склали наукові праці вітчизняних правників з кримінального процесу, криміналістики, теорії судової експертизи та інших галузей юридичної науки.

Емпіричну базу дослідження становлять статистичні та аналітичні

матеріали Міністерства внутрішніх справ України, Міністерства юстиції України, судова практика, доступна в Єдиному державному реєстрі судових рішень, відомості з Реєстру атестованих судових експертів та Єдиної бази даних звітів про оцінку, результати опитування 178 співробітників експертних установ (анкетування проводилось у Київській, Харківській, Сумській, Одеській областях та м. Києві), а також власний досвід судово-експертної діяльності.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації положення та висновки розвивають і доповнюють теоретичні здобутки вітчизняної юридичної науки внаслідок вирішення актуального наукового завдання, що полягає у розробці теоретичних засад визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення (станом на дату в минулому). Зокрема, в результаті проведеного наукового дослідження у дисертації:

уперше:

– запропоновано виокремлення самостійного класу оціночних судових експертиз, в межах якого оціночна експертиза нерухомого майна становитиме самостійний рід оціночних експертиз, поділяючись на види – оціночну експертизу будівель і споруд та оціночну експертизу землі;

– розроблено ідентифікаційні матриці для визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

– надано пропозиції щодо зниження ризику впливу невизначеності (похибки) на результат визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, за рахунок комплексного використання декількох підходів до визначення вартості об'єкта нерухомості з наступним узгодженням та перевіркою отриманих результатів на предмет їх достовірності та формалізації стадій проведення судової оціночно-будівельної експертизи;

– розроблено алгоритм проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого

майна на час вчинення кримінального правопорушення, який передбачає вдосконалення процедури проведення відповідної експертизи шляхом формалізації її стадій;

удосконалено:

– понятійний апарат оціночної діяльності в частині визначення «експертна оцінка», під якою пропонується розуміти оцінку, здійснювану як судовими експертами, так і іншими особами, які визнаються експертами для цілей оцінки в порядку, передбаченому чинним законодавством України;

– уявлення про місце оціночно-будівельної експертизи в системі судових експертиз, відповідно до якого завдання, об'єкти експертного дослідження, специфічні принципи та методи дослідження вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, до яких наразі відносять судову оціночно-будівельну експертизу;

– методологічні засади проведення судової оціночно-будівельної експертизи шляхом визначення перспектив використання методу ретроспективного ситуаційного моделювання;

набули подальшого розвитку:

– наукові обґрунтування щодо специфіки ретроспективного визначення в кримінальному провадженні вартості майна станом на час вчинення кримінального правопорушення;

– ідеї щодо розширення переліку принципів експертної діяльності за рахунок принципу компетентності експерта та дотримання професійної етики.

Прикладна актуальність дослідження полягає у можливості використання результатів дослідження у подальшому розвитку теорії кримінального процесу, криміналістики та судово-експертної діяльності, а також у практичній діяльності правоохоронних органів, експертних установ та суду.

Наукова значущість одержаних результатів полягає в обґрунтуванні теоретичних і прикладних положень, які відображають специфіку визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення. Дисертація становить комплексне та логічно

завершене монографічне дослідження історичних, теоретико-методологічних і прикладних аспектів визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, а також перспектив вдосконалення судово-експертної діяльності у вказаній сфері.

Практичне значення одержаних результатів. Наукові узагальнення, подані у роботі, доведені до рівня конкретних висновків і рекомендацій, що робить їх придатними для застосування у практичній діяльності у сфері судово-експертної діяльності, зокрема у:

– *науково-дослідній сфері* – для подальшого дослідження проблематики оціночної діяльності та визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення;

– *сфері правотворчості* – для удосконалення чинних законів і підзаконних актів, розробки проєктів нових нормативно-правових актів, що сприятиме поліпшенню правового забезпечення судово-експертної діяльності та вдосконаленню кримінального процесу в Україні;

– *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення діяльності експертних установ та органів досудового розслідування (Акт впровадження Головного слідчого управління МВС України від 17 грудня 2020 р. та Акт впровадження Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України від 14 травня 2020 р.);

– *освітньому процесі* – запропоновані в дисертаційній роботі теоретичні положення, висновки і рекомендації можуть бути використані в освітньому процесі вищих навчальних закладів України за юридичними та оціночно-будівельними спеціальностями, зокрема, під час викладання таких дисциплін, як криміналістика, особливості розслідування окремих видів кримінальних правопорушень, теорія судової експертизи, судова оціночно-будівельна експертиза, під час підготовки начальних підручників, посібників з відповідної проблематики тощо, а також можуть використовуватись в ході організації підвищення кваліфікації працівників слідчих підрозділів Національної поліції України, працівників експертних підрозділів МВС України та Міністерства

юстиції України (Акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 3 червня 2020 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження проведено автором особисто з урахуванням сучасних доктринальних розробок і досягнень науки кримінального процесу. Сформовані в дисертації положення та висновки обґрунтовано здобувачем самостійно.

Апробація результатів дослідження. Основні висновки і положення дисертації обговорювалися представниками наукової лабораторії з проблем досудового розслідування Національної академії внутрішніх справ. Результати дослідження оприлюднені на міжнародних і міжвідомчих науково-практичних конференціях та круглому столі: «Актуальні питання кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи» (м. Київ, 24, листопада, 2017 р.); «Актуальні питання криміналістики та судової експертології» (м. Київ, 22, листопада, 2018 р.); «Актуальні питання судової експертизи і криміналістики» (м. Харків, 18-19, квітня, 2019 р.); «Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні» (м. Харків, 19-20, липня, 2019 р.); «Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення» (м. Одеса, 11-12, жовтня, 2019 р.); «Участь спеціаліста у кримінальному провадженні» (м. Київ, 24, квітня, 2019 р.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження відображені в 11 наукових публікаціях, з яких три статті, опубліковані в юридичних фахових виданнях України, перелік яких затверджено МОН України, дві – в зарубіжних періодичних виданнях та шість тез доповідей, опублікованих у збірниках матеріалів на міжнародних і міжвідомчих науково-практичних конференціях та круглому столі.

Структура та обсяг дисертації. Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (224 найменування на 21 сторінці), п'яти додатків (на 19 сторінках). Повний обсяг дисертації становить 261 сторінку, з них основного тексту – 200 сторінок.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНІ ТА ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ

1.1 Нормативне регулювання та сучасний стан наукових досліджень щодо визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення

Становлення оціночної діяльності в Україні має тривалу історію, розпочинаючись де-факто у позаминулому столітті і продовжуючись за сучасних умов. Зокрема, виокремлення оціночної діяльності у самостійний напрям було пов'язане з розвитком у нашій країні ринкової економіки. Так, вже у 1993 році було створено Українське товариство оцінювачів як першу професійну організацію незалежних оцінювачів. Поштовхом до розвитку професійної оціночної діяльності став початок так званої «малої приватизації», яка зумовила запит на незалежну оцінку землі, нерухомості, цілісних майнових комплексів тощо. Надалі, у ході приватизації великих державних підприємств з'явилася також і реальна потреба в оцінці бізнесу. Прийняття у 2001 році Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» сприяло формуванню професійного ринку послуг з оцінки, що стало прогресивним досягненням у розвитку оціночної діяльності в Україні [1].

Сьогодні оцінка майна є обов'язковою у випадках: створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності; реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна); виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка

комунального майна); визначення вартості внесків учасників і засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства; приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду; переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку; оподаткування майна згідно з законом; визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом; в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів; у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення [2].

Концепція реформування інституту саморегулювання в Україні, метою якої є створення цілісної і системної правової основи, що забезпечить ефективне функціонування саморегулювальних організацій, констатує наявність саморегулювання у сфері оціночної діяльності, зокрема оцінки земель [3]. При цьому, відповідно до проекту Концепції розвитку оціночної діяльності в Україні (2016–2025 рр.), винесеного на громадське обговорення, основні стратегічні цілі та задачі державної політики у сфері оціночної діяльності полягають у наступному: формування і розвиток цивілізованого саморегульованого ринку професійних оціночних послуг; розробка, впровадження та підтримка єдиних правил добросовісної конкуренції на вітчизняному ринку оцінки; вдосконалення системи підготовки та перепідготовки кадрів професійних оцінювачів; уніфікація існуючої, формування та підтримка новітньої нормативно-правової бази оціночної діяльності як одного із стрижневих елементів національної економіки; вдосконалення та оптимізація державного контролю за діяльністю оцінювачів; створення системи громадського контролю за результатами роботи

кожного окремого фахівця на ринку професійних оціночних послуг; захист інтересів оціночної спільноти від непередбаченого законодавством втручання державних органів та посадових осіб; забезпечення дієвого механізму еволюційного переходу від державної сертифікації (по суті – ліцензування) до саморегулювання оціночної діяльності [4].

Як справедливо зазначає А. Науменко [5], в Україні наявні три правових механізми оцінки майна. По-перше, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» регулюється діяльність наступних суб'єктів оціночної діяльності: суб'єктів господарювання (фізичних і юридичних осіб), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності; органів державної влади і місцевого самоврядування (регіональних відділень Фонду державного майна України, виконавчих комітетів місцевих рад). По-друге, Законом України «Про оцінку земель» [6] регулюється оцінка земельних ділянок, виконувана суб'єктами господарювання (фізичними і юридичними особами), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та ліцензії. По-третє, Законом України «Про судову експертизу» регулюється оцінка, здійснювана: судовими експертами державних спеціалізованих закладів; судовими експертами, які не є працівниками цих закладів. На думку А. Науменко, незалежною оцінкою при цьому є оціночна діяльність, здійснювана суб'єктами господарювання та судовими експертами, натомість оцінка, що проводиться органами державної влади і місцевого самоврядування, не є незалежною за своєю природою.

З цього приводу Ю. Руденко [7] зауважує, що термін «незалежна оцінка» досить часто ототожнюється з поняттям «експертна оцінка», втім експертною оцінкою потрібно вважати діяльність оцінювача, пов'язану з оцінкою майна та майнових прав, які містять інформацію про обставини кримінального провадження. Тобто, науковець фактично ототожнює поняття «експертна оцінка» та «судово-експертна діяльність». За такого підходу умовою для провадження експертної оцінки мала б стати наявність тих чи інших видів оцінки у Переліку основних видів судових експертиз та експертних спеціальностей, за

якими присвоюється кваліфікація судового експерта [8], втім чи відповідає це дійсності? Розглянемо, чи оперує чинне законодавство широко вживаним на доктринальному рівні поняттям «експертна оцінка майна», і якщо так, то що вкладається у його зміст.

Термін «експертна оцінка» в тому чи іншому контексті був згаданий у більше десятка нормативно-правових актів України, частина з яких є чинними станом на поточний рік. При цьому наводилися, зокрема, наступні визначення експертної оцінки: визначення оціночної вартості майна експертом відповідно до договору з державним органом приватизації або державним органом приватизації самостійно у випадках, передбачених Методикою оцінки вартості майна під час приватизації [9]; визначення вартості майна за станом на дату проведення експертом оцінки відповідно до вимог Положення про порядок залучення експертів до оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній власності, під час створення підприємств з іноземними інвестиціями [10]; визначення вартості прав і активів господарських товариств експертом [11]; визначення ринкової вартості майна експертом, який діє відповідно до угоди, укладеної ним з органом державної податкової служби [12]; оцінка земельної ділянки, здійснювана на основі комплексних даних про її місцеположення та економічної оцінки території, яка враховує рівень інженерного забезпечення, екологічний стан, містобудівну, соціальну, історико-культурну цінність, дані земельного кадастру і матеріалів, вказаних в розділі 2 Тимчасового положення щодо порядку визначення розмірів і початкової ціни земельних ділянок, відведених під об'єкти загальнодержавної власності, що перебувають у стані незавершеного будівництва і підлягають приватизації [13]; оцінка вартості житла, що склалася в регіоні на вторинному ринку, яка проводиться незалежними експертами згідно із законодавством [14]; визначена експертом оцінна вартість земельної ділянки [15]; результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів й оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і

оформлення результатів у вигляді звіту [6]; процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки [16]; проведення суб'єктом оцінної діяльності оцінювання вартості житла на вторинному ринку у відповідному регіоні згідно із законодавством [17]. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] згадує експертну оцінку у прикінцевих положеннях, втім не оперує зазначеним терміном і не роз'яснює його зміст. Однак не варто безапеляційно стверджувати, що експертну оцінку замінила професійна оціночна діяльність, адже деякі з нормативно-правових актів, що розглядалися вище, були прийняті після набрання чинності Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і наразі лишаються чинними.

Отже, аналіз наведених визначень експертної оцінки дозволяє дійти висновку, що їх спільними рисами є проведення оцінки експертом та/або використання для оцінки спеціальних знань чи процедур. Своєю чергою, під експертом чинне законодавство переважно розуміє особу, котра є «фахівцем» [18] / «спеціалістом» [19] або «володіє спеціальними знаннями» [20] / «кваліфікацією» [21] у тій чи іншій сфері. Беручи до уваги численні доктринальні напрацювання з питань так званих «несудових експертиз» [22–24], можемо констатувати, що під експертною оцінкою потрібно розуміти оцінку, здійснювану як судовими експертами, так і іншими особами, які визнаються експертами для цілей оцінки в порядку, визначеному чинним законодавством України. При цьому оцінювачі, які набули статусу суб'єктів оціночної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», не обов'язково набувають право здійснювати експертну оцінку. Натомість оцінка, здійснювана в порядку, передбаченому вказаним Законом та процесуальним законодавством, особами, які відповідно до Закону України «Про судову експертизу» отримали кваліфікацію судового експерта з певної спеціальності (за якою здійснюється оцінка), може вважатися експертною оцінкою.

Стаття 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну

оціночну діяльність в Україні» [2] також передбачає, що «Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» [25], з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів» [2]. Тобто, методика для експертної і незалежної оцінки майна є спільною, і визначається вона Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», тоді як регулювання інших питань оцінки – підстави для проведення, мета, права та обов'язки суб'єктів оцінки здійснюється на підставі різних правових норм залежно від того, чи здійснюється оцінка незалежним оцінювачем або експертом [7]. Якщо вести мову про питання визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, потрібно зазначити, що це питання належить до комплексних і складних, причому ретельне наукове висвітлення одержують переважно лише окремі його аспекти. Так, наукові дослідження проблематики оцінки нерухомого майна загалом здійснюються за наступними напрямками: оціночна діяльність (як економічний та правовий феномен); правовий режим нерухомого майна; оподаткування нерухомого майна; оцінка нерухомості у кредитуванні; конфіскація та спеціальна конфіскація майна; нерухоме майно як предмет злочину; одержання нерухомого майна внаслідок вчинення злочину; використання нерухомого майна для схилення особи до вчинення злочину або як винагороди за його вчинення; судова експертологія та експертна діяльність загалом; оціночна експертиза; оціночні завдання будівельної експертизи; оціночно-будівельна експертиза тощо. Це достатньо широке коло питань, яке вивчається в рамках не лише різних юридичних дисциплін, але й наук – правових та інших.

Так, теоретичні й практичні питання експертної діяльності та особливостей залучення обізнаних осіб до кримінального провадження розглядалися у наукових працях з кримінального процесу, криміналістики і теорії судової експертизи таких науковців, як Г. Авдєєва, Т. Авер'янова, Л. Ароцкер,

А. Аубакіров, І. Басиста, В. Бахін, Р. Белкін, В. Берзін, В. Бож'єв, А. Вінберг, О. Галяшина, Л. Головченко, Г. Грановський, В. Грузкова, Ю. Грошевий, В. Гончаренко, Ф. Давудов, В. Журавель, О. Зінін, Н. Клименко, З. Ковальчук, В. Коновалова, Ю. Корухов, В. Лисиченко, Н. Майліс, А. Макарян, З. Меленевська, І. Михайловська, І. Можар, І. Петрухін, Г. Прохоров-Лукін, М. Романов, О. Росинська, М. Салтевський, М. Сегай, М. Строгович, Т. Сухова, В. Тіщенко, Н. Ткаченко, В. Шепітько, О. Шляхов, М. Шумило, Ю. Черноус, А. Чувільов, М. Щербаковський, Б. Щур, М. Яблоков тощо. Окремі питання, присвячені становленню напрямів експертних досліджень оціночного характеру, розглядалися такими авторами, як Є. Бородіна, М. Брайнін, О. Давиденко, С. Захаров, А. Лузанов, М. Магніцька, М. Мамедов, М. Осокін та інші.

Загалом же науковими дослідженнями проблематики оціночної діяльності займалися такі зарубіжні й вітчизняні вчені-юристи, як С. Алексєєв, С. Бабкін, М. Брагінський, А. Венедиктов, О. Вінник, В. Вітрянський, В. Дозорцев, І. Єршова, Т. Іванова, О. Іоффе, О. Кібенко, І. Козлова, Н. Круглова, О. Курбатов, В. Лаптев, В. Мартем'янов, В. Мамутов, Д. Мейєр, В. Мілаш, О. Олійник, І. Покровський, Н. Саніахметова, І. Селіванова, С. Степанов, Є. Суханов, Ю. Толстой, В. Устименко, В. Хвостов, М. Чередникова, Г. Шевченко, Г. Шершеневич, В. Щербина та інші.

Досліджувалася відповідна проблематика і у наукових працях учених-економістів – І. Балабанова, В. Галасюка, В. Горемікіна, М. Горенбургова, О. Гриценко, С. Дорогунцова, О. Канаша, С. Коростельова, Р. Коуза, О. Крутика, С. Максимова, О. Мендрула, Д. Норта, Н. Ордуєя, І. Рахмана, Ф. Ріполя-Сарагоссі, А. Сміта, М. Соловійова, Є. Тарасевича, А. Третяка, Дж. Фрідмана, Г. Харрисона, М. Хвесика, А. Шаститка.

Питання оцінки майна були предметом розгляду у працях таких учених у галузі аграрного, земельного та екологічного права, як: Г. Аксєнєнок, В. Андрейцев, Н. Багай, С. Байсалов, Г. Балюк, В. Басай, А. Бобкова, С. Боголюбов, Ю. Вовк, А. Гетьман, В. Гордєєв, В. Григор'єв, Л. Дембо, В. Єрмоленко, Б. Єрофєєв, О. Заєць, М. Казанцев, І. Каракаш, Р. Кірін,

Н. Кобецька, Т. Коваленко, О. Колотинська, В. Костицький, І. Костяшкін, М. Краснов, П. Кулинич, Н. Малишева, А. Мірошніченко, В. Мунтян, В. Носік, О. Пашенко, Д. Санніков, В. Семчик, В. Сидор, А. Соколова, А. Статівка, Н. Тітова, Т. Третяк, Т. Харитонова, М. Шульга, В. Янчук та інші.

Як зазначає І. Супрунова, лише за період з 1992 до 2008 року в Україні було захищено 1602 дисертації за різними галузями науки, які містять у назві слово «оцінка» (найбільша кількість дисертацій вітчизняних науковців захищена в галузі медичних наук, економічних наук, наук про землю, сільського і лісового господарства) [26]. Зазначена тенденція лишалася актуальною і протягом наступних років, засвідчуючи непересічну актуальність питань оцінки, причому питанням оцінки нерухомого майна були присвячені переважно дисертації економічного та юридичного спрямування [27].

То ж далі зупинимось на висвітленні основних результатів наукових праць з питань, споріднених з проблематикою нашого дослідження.

Зокрема, у 2005 р. О. Євтухом захищено кандидатську дисертацію на тему «Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні» [28], де розкрито вплив особливостей нерухомості (єдність земельної ділянки з поліпшеннями на ній, фізична неоднорідність, тривалість створення і довгостроковість функціонування та нескінченність існування земельної ділянки, висока вартість) на методологію оцінки (вибір інформаційних джерел і алгоритм оціночних процедур). Також у дисертації розширено спектр принципів оцінки вартості нерухомості та згруповано їх за двома напрямками: принципи інвестування і формування вартості та принципи (загальні та спеціальні) проведення оцінки нерухомості. До першої групи належать принципи корисності, заміщення, очікування, залишкової продуктивності, внеску, збалансованості, збільшення і зменшення доходів, оптимальної величини і розподілу, залежності, відповідності, попиту і пропозиції, конкуренції, зміни. До другої групи віднесено загальні принципи – об'єктивного підходу, врахування загальних закономірностей процесу оцінки, комплексного підходу, гнучкого реагування, професіоналізму, конфіденційності та інформаційного впливу і спеціальні – найкращого і найбільш ефективного

використання, відповідності методики оцінки цілям її проведення, залежності величини оціночної вартості від ліквідності і частки прав на оцінюваний об'єкт, взаємної відповідності використовуваних даних. Урахування цих принципів дає можливість підвищити ефективність оціночної діяльності.

У 2006 р. В. Юрчишиним захищено кандидатську дисертацію на тему «Висновок експерта як джерело доказів у кримінальному процесі України», у якій сформульовано висновки та пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства з питань експертної діяльності, оформлення висновку експерта та його використання у процесі доказування [29].

У 2011 р. А. Науменко захищено кандидатську дисертацію на тему «Правове регулювання господарської діяльності у сфері оцінки майна», де на основі «правової концепції активів» об'єктами оцінки запропоновано визнати майно як сукупність майнових прав і обов'язків, зокрема на нерухомі речі. Також автором стверджується, що при визначенні вартості майна в процесі дослідження обставин справи, що знаходиться у провадженні органів досудового розслідування, судові експерти здійснюють практичну діяльність з оцінки майна, передбачену Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Доведено, що спільним для цих двох видів є методичне регулювання оцінки майна, але характер діяльності та правові наслідки їх результатів відмінні. Визначено, що діяльність судових експертів не може бути незалежною оцінкою та, відповідно, не є господарською оціночною діяльністю [30].

У 2017 р. Е. Сімаковою-Єфремян захищено докторську дисертацію на тему «Комплексні судово-експертні дослідження: теорія та практика», де розглянуто питання комплексної судової будівельно-технічної (оціночно-будівельної) та пожежно-технічної експертизи. Предмет такої експертизи охоплює широке коло фактичних даних та обставин, які встановлюються на базі інтеграції знань у пожежній і будівельній (оціночній) галузях, щодо визначення осередку пожежі на об'єкті нерухомості (будівництва); визначення ступеня вогнестійкості будівель та споруд і меж вогнестійкості їх конструктивних елементів; визначення

відповідності технічного стану об'єкта будівництва протипожежним нормам; визначення вартості об'єктів нерухомості разом із засобами протипожежного захисту тощо. При цьому матеріальним об'єктом дослідження є об'єкти нерухомості (будівництва): будівлі, споруди, приміщення; будівельні матеріали, конструкції і їх фрагменти, а як матеріалізовані джерела інформації дослідженню підлягають дефектні акти, акти огляду прихованих робіт, проектно-кошторисна документація, матеріали узгодження та технічні умови; акти приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, інші матеріали кримінального провадження [31, с. 430–431].

Також у 2017 р. А. Федун захищено кандидатську дисертацію на тему «Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні», у якій обґрунтовано доцільність виключення з чинного законодавства України терміна «грошова оцінка земельних ділянок», як такого що не містить специфічних рис, об'єднує абсолютно різні види оцінки – нормативну та експертну, та підкреслює лише грошовий вираз оцінки. Відповідно, й замість експертної грошової оцінки земельних ділянок запропоновано вживати поняття «експертної оцінки земельних ділянок», а замість «нормативної грошової оцінки земельних ділянок» – «нормативна оцінка земельних ділянок». У роботі також доведено формування у системі принципів правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки, під яким розуміється основоположна ідея проведення оцінки земельної ділянки або прав на неї з урахуванням того виду використання, який є можливим з точки зору приписів чинного земельного законодавства (юридична можливість) і з точки зору стану земельної ділянки та її фізичних характеристик (площа, місце розташування, рельєф тощо) (фізична можливість), а також з точки зору економічної ефективності використання земельної ділянки (економічна можливість) [32].

У 2019 р. Ю. Губарем захищено докторську дисертацію на тему «Геодезичне забезпечення та удосконалення методів і моделей оцінки нерухомості», присвячену питанням розвитку методології оцінки нерухомого

майна [33].

У контексті проблематики нашого дослідження варто також згадати дисертації Є. Генкіна «Варіативна оцінка ринкової вартості будівель» (2000) [34], А. Кулікова «Оцінка вартості нерухомості як інвестиційного ресурсу» (2001) [35], С. Трофімова «Оцінка ринкової вартості нерухомості: економічний інструмент оптимізації інвестицій» (2003) [36], П. Шпурової «Оцінка вартості житлової нерухомості» (2005) [37], Л. Тетеркіної «Розвиток теоретичних засад економічної експертизи об'єктів нерухомості» (2007) [38], В. Єжова «Метод оцінки вартості земельних ділянок на основі нейромережевих технологій» (2011) [39], С. Тумбаєва «Оцінка комерційної нерухомості в умовах малоактивного ринку» (2011) [40], А. Коршунової «Експертне дослідження шахрайських дій а системі бухгалтерського обліку (на прикладі будівельної галузі)» (2017) [41].

Особливий інтерес становлять і докторські дисертації А. Бутиріна «Будівельно-технічна експертиза у судочинстві Росії» (2005) [42] та В. Прорвича «Концептуальні засади судово-оціночної експертизи (структурно-змістовний аналіз правових, організаційних та методологічних проблем)» (2008) [43], безпосередньо присвячені питанням експертної оцінки майна, зокрема і нерухомого, до положень яких ми детальніше звернемося у наступному підрозділі цього розділу нашого дисертаційного дослідження. У вказаних наукових працях автори доводять необхідність виокремлення експертних досліджень з оцінки майна у самостійний напрям – судову оціночну експертизу або оціночну у складі судової будівельно-технічної експертизи, яка виконує завдання з визначення вартості.

Натомість К. Петров наголошує на тому, що у самостійній оціночній експертизі потреби немає, адже, на його думку, визначення вартості складається з трьох основних етапів: ідентифікація (атрибуція) об'єкта дослідження, визначення його власних і якісних характеристик (зокрема, й обчислених), оборотоздатності об'єкта, з метою вибору його споживчої корисності; дослідження ринку, на якому оперують об'єктами, аналогічними до об'єктів випробувань, встановлення економічного стану ринку, рівня попиту та

обмеженості доступу до об'єктів; проведення відповідних розрахунків вартості об'єкта дослідження. Тож перший етап дослідження потребує товарознавчих знань, другий етап – товарознавчих та економічних, третій – економічних знань зі спеціальною підготовкою у галузі оціночної діяльності. То ж, на переконання науковця, оціночна експертиза фактично є дослідженням об'єктів тієї чи іншої «базової» судової експертизи із застосуванням спеціалізованих методів визначення вартості [44].

На думку Ш. Хазієва, судово-експертне визначення вартості майна для цілей кримінального права й процесу не повинно проводитись за правилами, встановленим законодавством про оціночну діяльність, адже визначення вартості в процесі доказування передбачає врахування багатьох факторів, невідомих професійним оцінювачам або таких, які ними ігноруються, що може призвести до порушення прав учасників кримінального процесу. Науковець також зазначає, що питання визначення вартості вирішується в рамках відповідного роду або виду судової експертизи залежно від об'єкта дослідження (судово-товарознавча, судова будівельно-технічна, судова комп'ютерно-технічна експертиза тощо) [45].

Н. Кліпіна, здійснюючи аналітичний огляд наявних методик проведення судової експертизи об'єктів нерухомості та проблем їх застосування, вказує, що наразі судова оціночна (вартісна) експертиза не має визначених спеціальних підходів, а також методик, які необхідні для здійснення експертизи об'єктів нерухомості, адже методологія цієї експертизи залежить тільки від впливу навколишнього середовища, тобто трансформується спільно зі змінами судово-експертної практики, що формулює професійний запит на розробку єдиних методик і типізації рішень відповідних судово-експертних завдань. Більшість методів судової оціночної експертизи фактично запозичені з бухгалтерського обліку, економічного аналізу, частина методів є надбанням радянського періоду і застосовувалися у контрольно-ревізійній діяльності. Втім для вирішення конкретних експертних завдань у сфері визначення вартості об'єктів нерухомості необхідна певна система, послідовність застосування різних методів, що становлять методику експертного дослідження і дозволяють забезпечити єдиний

методичний підхід до вирішення питань, що постають перед судовим експертом [46].

Окремим аспектам оцінки нерухомого майна присвячені наукові праці Д. Крилової, Р. Абакумова, О. Моргунової [47] та О. Нікішиної [48], Л. Федосєєвої [49], Б. Семененка [50], О. Черниша [51], М. Айхель і Т. Охотнікової [52].

Г. Башкіров та П. Баранов, зокрема, досліджують специфіку проведення оціночних досліджень з визначення відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам. Таке дослідження проводиться шляхом рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта нерухомості. Метою звичайного рецензування є виявлення відповідності виконаного оцінювання вимогам нормативно-правових актів і можливості використання Звіту для оцінювання вартості об'єкта нерухомості. На думку авторів, оскільки слідчих і суддів додатково цікавить питання про можливе завищення або заниження вартості майна оцінювачем, завдання дослідження повинно розглядатися більш широко, як про наявність заниження або завищення вартості [53].

Необхідно зауважити, що визначення вартості нерухомого майна станом на дату, що не збігається з датою проведення експертного дослідження, є предметом самостійного наукового інтересу, але поки що найменш дослідженим.

Зокрема, до цієї проблематики у своїх наукових працях звертався А. Бутирін, вивчаючи оцінку нерухомості в умовах неповної інформації у розрізі визначення вартості об'єктів, що реконструюються. Науковцем запропонована приватна експертна методика судової будівельно-технічної експертизи, яка дозволяє забезпечити виконання зазначеного експертного завдання. Так, на другому (натурному) етапі дослідження передбачається необхідність з'ясування стану будівлі, який існував до реконструкції, тобто, у часовий проміжок, віддалений від моменту проведення експертизи. Ця процедура має здійснюватись, зокрема, шляхом мисленнєвого (графічно-технологічного) моделювання будівлі до реконструкції (за матеріалами), співвіднесення найбільш

значущих для дійсної моделі будівель до реконструкцій з характеристиками реального існуючого будівництва, отриманого в ході його натурних досліджень, встановлення кількісних і якісних характеристик виконаних робіт з реконструкції, а також виконання робіт, конструкцій і матеріалів тощо [42, 54].

Питання ретроспективної оцінки майна досліджували у своїй статті Р. Пасько та Я. Маркус [55, с. 100–111]. Автори зазначають, що ретроспективна оцінка – це оцінка вартості на певну дату в минулому, «це спроба переосмислення минулого з огляданням на майбутнє, яке трапилося в минулому». При цьому потреба в ретроспективній оцінці може виникнути у випадках: оцінки вартості майна при оподатковуванні спадщини (оцінка на дату смерті); при розрахунках прибуткового податку (оцінка на дату купівлі); при розрахунках розміру страхового відшкодування (оцінка на дату страхової події), в процесі претензійно-позовної роботи для розрахунку відшкодування збитків (оцінка на дату заподіяння збитку) тощо. Авторами здійснюється також аналіз еволюції підходів до ретроспективної оцінки майна у вітчизняній законодавчо-нормативній базі, а саме у «Методиці оцінки майна» [56]:

– «ретроспективна оцінка – оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за станом на дату, на яку в минулому проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності» (п. 2 однієї з попередніх редакцій «Методики»);

– «за зверненням правоохоронних органів оцінка майна проводиться відповідно до нормативно-правових актів, що були чинні на визначену відповідним органом дату, з використанням їх термінології» (редакція 2003 р.);

– «У разі проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, чинних на дату проведення оцінки цього майна і складення звіту про оцінку (акта оцінки) в минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності, з використанням необхідної для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому» (чинна редакція «Методики» [56]).

Р. Пасько та Я. Маркус зазначають, що в умовах виконання

ретроспективної оцінки перед експертом можуть бути поставлені такі питання: Чи містить помилки висновок або звіт? Чи коректно враховані особливості об'єкта під час розрахунків? Яка вартість об'єкта? Також авторами запропоновано порядок та алгоритм проведення досліджень, які можуть розглядатись як база для створення нормативного документа, що в подальшому дозволить експертам виконувати судові експертизи та експертні дослідження в межах завдань експертної спеціальності 10.10 «Визначення оцінної вартості будівельних об'єктів та споруд» [55, с. 100–111].

До питань ретроспективної оцінки майна звертається також С. Максимов, розуміючи під нею оцінку об'єкта, яка виконана суб'єктом оціночної діяльності на ту ж саму дату оцінки, що й оцінка цього об'єкта виконана іншим суб'єктом оціночної діяльності, але коли дата завершення складання звіту з оцінки об'єкта суттєво відрізняється в часі від дати оцінки. На його думку, основними ознаками ретроспективної оцінки є наступні: часовий відрізок від дати оцінки до дати завершення складання звіту є чималим – принаймні рік і більше; оцінка проводиться на ту ж дату оцінки, на яку вже проводилась оцінка цього об'єкта; оцінку об'єкта виконує інший суб'єкт оціночної діяльності ніж той, що виконав оцінку цього ж об'єкта в іншому часовому проміжку (раніше).

Мета проведення такої оцінки полягає у співставленні результатів оцінки з результатами, які були отримані в минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності на ту ж дату оцінки, на яку проводиться ретроспективна оцінка. Специфіка ретроспективної оцінки визначається тим, що така оцінка базується на вихідній інформації, припущеннях та обмеженнях, що враховуються в процесі її проведення суб'єктом оціночної діяльності та є суб'єктивним судженням цього суб'єкта щодо визначеної у звіті вартості. С. Максимов також зазначає, що, оскільки в Україні при застосуванні порівняльного підходу за основу беруться не угоди щодо подібного майна, а умови пропонування щодо укладення таких угод (ціни пропонування об'єктів порівняння), то при проведенні ретроспективної оцінки більша частина інформації про ціни пропонування, які були наявні та доступні на дату оцінки при виконанні первісної оцінки, просто відсутня.

Те ж саме, на його думку, можна стверджувати і у разі застосування дохідного підходу – інформація про орендні ставки для подібних об'єктів при проведенні ретроспективної оцінки дуже обмежена в порівнянні з часом проведення попередньої (первісної) оцінки. Таким чином, у звіті з ретроспективної оцінки повинен зазначатися негативний вплив факту неповноти інформації про об'єкт оцінки на результати оцінки.

Зрештою науковець доходить висновку, що жоден результат ретроспективної оцінки не є більш достовірним, ніж результат первісної оцінки, а може навіть навпаки – менш достовірний, оскільки на результат ретроспективної оцінки негативно впливає відсутність всієї інформації, яка була доступною при проведенні попередньої оцінки; різниця значень вартостей ретроспективної та первісної оцінок ніяким чином не підтверджує факт заниження чи завищення вартості в результаті проведення первісної оцінки, оскільки є недовіра до значення вартості, яка отримана в результаті ретроспективної оцінки, через обмеженість при її виконанні всіх інформаційних джерел, пов'язаних з об'єктом оцінки [57].

Отже, підводячи підсумки аналізу сучасного стану наукових досліджень за проблематикою дисертації, варто констатувати, що, незважаючи на жвавий науковий інтерес до питань оцінки, зокрема й оцінки нерухомості, та розвитку методології експертних досліджень, що вирішують завдання щодо оцінки нерухомого майна, власне питання визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення лишаються дослідженими недостатньо, і, зокрема, в аспекті специфіки ретроспективної оцінки майна науковою спільнотою не розглядаються. Тож маємо констатувати, що наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених, які згадувалися вище, заклали підґрунтя нашого дисертаційного дослідження, втім недостатня наукова розробленість проблематики визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення та непересічна значущість цього питання внаслідок актуалізації в сучасних умовах не лише кримінальних правопорушень проти власності,

предметом яких є нерухоме майно, але й злочинів терористичної спрямованості, пов'язаних зі знищенням нерухомості, обумовили вибір теми дисертації.

Далі перейдемо до аналізу поточного стану нормативного регулювання визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, який наразі склався в Україні.

Як вже зазначалося, нормативне підґрунтя визначення вартості майна, зокрема й нерухомого, в кримінальному процесі становлять – у процедурному аспекті, – норми КПК України [58] та законодавчі акти з питань судово-експертної діяльності, а також – у методологічному аспекті, – законодавчі акти з питань оціночної діяльності.

Отже, ст. 242 КПК України передбачає, що експертиза проводиться експертною установою, експертом або експертами, яких залучають сторони кримінального провадження або слідчий суддя за клопотанням сторони захисту у випадках та порядку, передбачених ст. 244 КПК України, якщо для з'ясування обставин, що мають значення для кримінального провадження, необхідні спеціальні знання. Слідчий або прокурор зобов'язані забезпечити проведення експертизи, зокрема щодо визначення розміру матеріальних збитків, якщо потерпілий не може їх визначити та не надав документ, що підтверджує розмір такої шкоди (п. 6 ч. 2 ст. 242) – саме з цим випадком обов'язкового призначення експертизи може бути пов'язане визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення [58].

Статтею 243 КПК України передбачено, що експерт залучається у разі наявності підстав для проведення експертизи за дорученням сторони кримінального провадження. Сторона захисту має право самостійно залучати експертів на договірних умовах для проведення експертизи, зокрема обов'язкової. Експерт може бути залучений слідчим суддею за клопотанням сторони захисту у випадках та порядку, передбачених ст. 244 КПК України [58].

Стаття 244 КПК України регламентує порядок розгляду слідчим суддею клопотання про проведення експертизи, причому аналіз цієї статті дозволяє дійти висновку, що слідчий суддя не наділений повноваженнями і необхідним

ресурсом інформації для перевірки того, чи може судова експертиза, про яку клопоче сторона захисту, бути способом зловживання процесуальним правом для затягування строків досудового розслідування.

Так, сторона захисту має право звернутися до слідчого судді з клопотанням про проведення експертизи у разі, якщо: 1) для вирішення питань, що мають істотне значення для кримінального провадження, необхідне залучення експерта, проте сторона обвинувачення не залучила його або для вирішення залученим стороною обвинувачення експертом поставлені запитання, що не дозволяють дати повний та належний висновок з питань, для з'ясування яких необхідне проведення експертизи, або існують достатні підстави вважати, що залучений стороною обвинувачення експерт внаслідок відсутності у нього необхідних знань, упередженості чи з інших причин надасть або надав неповний чи неправильний висновок; 2) сторона захисту не може залучити експерта самостійно через відсутність коштів чи з інших об'єктивних причин.

При цьому сторона захисту не зобов'язана надавати слідчому судді інформацію про те: які експертизи у провадженні вже проведено, які висновки експерта є; щодо яких запитань дано експертний висновок, а щодо яких ні, а щодо яких була відмова від давання висновку; які експертизи перебувають на виконанні; як проходив хід розслідування, зокрема, чи продовжувались його строки та з яких підстав; чи застосовано до підозрюваного запобіжний захід або захід процесуальної примусу (зокрема, до інших осіб), чи продовжувались їхні строки. Таким чином, слідчий суддя не може перевірити на стадії розгляду клопотання той факт, чи не спрямоване відповідне клопотання на затягування досудового розслідування чи зловживання своїми процесуальними правами [59].

Також ст. 244 КПК України не закріплює обов'язку сторони захисту наводити у клопотанні об'єкти, що надаватимуться для дослідження судовому експерту, а тому слідчий суддя не може оцінити їх з точки зору витрачання часу на експертизу, яка може й не мати жодного практичного значення для даного кримінального провадження [58].

Втім, відповідно до ч. 5 ст. 244 КПК України під час розгляду клопотання

слідчий суддя має право за клопотанням учасників розгляду або за власною ініціативою заслухати будь-якого свідка чи дослідити будь-які матеріали, що мають значення для вирішення клопотання. З тексту ч. 6 ст. 244 КПК України також не вбачається, що слідчий суддя, доручаючи проведення експертизи експертній установі, експерту або експертам, обмежений виключно колом суб'єктів експертної діяльності, зазначених у клопотанні про проведення експертизи.

Частина 7 ст. 244 КПК України вказує, що до ухвали слідчого судді про доручення проведення експертизи включаються запитання, поставлені експертові особою, яка звернулася з відповідним клопотанням. Слідчий суддя має право не включити до ухвали запитання, поставлені особою, яка звернулася з відповідним клопотанням, якщо відповіді на них не стосуються кримінального провадження або не мають значення для судового розгляду, обґрунтувавши таке рішення в ухвалі (то ж без глибоких спеціальних знань з галузі судової експертизи відповідних видів слідчому судді практично неможливо проконтролювати доречність і правильність постановки перед експертом того чи іншого запитання) [58–60].

Відповідно до ст. 245 КПК України у разі необхідності отримання зразків для проведення експертизи, вони відбираються стороною кримінального провадження, яка звернулася за проведенням експертизи або за клопотанням якої експертиза призначена слідчим суддею. У випадку, якщо проведення експертизи доручено судом, відібрання зразків для її проведення здійснюється судом або за його дорученням залученим спеціалістом. Порядок відібрання зразків з речей і документів встановлюється згідно з положеннями про тимчасовий доступ до речей і документів (ст. ст. 160–166 цього КПК України) [58].

Статті 69–70 КПК України регламентують процесуальний статус судового експерта. Так, експертом у кримінальному провадженні є особа, яка володіє науковими, технічними або іншими спеціальними знаннями, має право відповідно до Закону України «Про судову експертизу» на проведення експертизи і якій доручено провести дослідження об'єктів, явищ і процесів, що

містять відомості про обставини вчинення кримінального правопорушення, та дати висновок з питань, які виникають під час кримінального провадження і стосуються сфери її знань. Не можуть бути експертами особи, які перебувають у службовій або іншій залежності від сторін кримінального провадження або потерпілого [58].

Експерт має право: знайомитися з матеріалами кримінального провадження, що стосуються предмета дослідження; заявляти клопотання про надання додаткових матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи; бути присутнім під час вчинення процесуальних дій, що стосуються предметів та об'єктів дослідження; викладати у висновку експертизи виявлені в ході її проведення відомості, які мають значення для кримінального провадження і з приводу яких йому не були поставлені запитання; ставити запитання, що стосуються предмета та об'єктів дослідження, особам, які беруть участь у кримінальному провадженні; одержати винагороду за виконану роботу та відшкодування витрат, пов'язаних із проведенням експертизи і викликом для надання пояснень чи показань, у разі, якщо проведення експертизи не є службовим обов'язком особи, яка залучена як експерт; заявляти клопотання про забезпечення безпеки у випадках, передбачених законом; користуватися іншими правами, передбаченими Законом України «Про судову експертизу» [58].

Експерт не має права за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи. Експерт може відмовитися від давання висновку, якщо поданих йому матеріалів недостатньо для виконання покладених на нього обов'язків. Заява про відмову має бути вмотивованою [58]. Експерт зобов'язаний: особисто провести повне дослідження і дати обґрунтований та об'єктивний письмовий висновок на поставлені йому запитання, а в разі необхідності – роз'яснити його; прибути до слідчого, прокурора, суду і дати відповіді на запитання під час допиту; забезпечити збереження об'єкта експертизи. Якщо дослідження пов'язане з повним або частковим знищенням об'єкта експертизи або зміною його властивостей, експерт повинен одержати на

це дозвіл від особи, яка залучила експерта; не розголошувати без дозволу сторони кримінального провадження, яка його залучила, чи суду відомості, що стали йому відомі у зв'язку з виконанням обов'язків, або не повідомляти будь-кому, крім особи, яка його залучила, чи суду про хід проведення експертизи та її результати; заявити самовідвід за наявності обставин, передбачених КПК України. Експерт невідкладно повинен повідомити особу, яка його залучила, чи суд, що доручив проведення експертизи, про неможливість проведення експертизи через відсутність у нього необхідних знань або без залучення інших експертів. У разі виникнення сумніву щодо змісту та обсягу доручення експерт невідкладно заявляє клопотання особі, яка призначила експертизу, чи суду, що доручив її проведення, щодо його уточнення або повідомляє про неможливість проведення експертизи за поставленим запитанням або без залучення інших осіб [58].

Відповідно до ст. 70 КПК України, за завідомо неправдивий висновок, відмову без поважних причин від виконання покладених обов'язків у суді, невиконання інших обов'язків експерт несе відповідальність, встановлену законом [58]. Ця норма кореспондує зі змістом ст. 384 КК України [61], яка встановлює відповідальність за завідомо неправдивий висновок експерта під час провадження досудового розслідування, здійснення виконавчого провадження або проведення розслідування тимчасовою слідчою чи спеціальною тимчасовою слідчою комісією Верховної Ради України або в суді (зауважимо, що вказана стаття встановлює аналогічну відповідальність за завідомо неправдивий звіт оцінювача про оцінку майна під час здійснення виконавчого провадження).

Статті 101–102 КПК України встановлюють вимоги до висновку експерта, під яким розуміється докладний опис проведених експертом досліджень та зроблені за їх результатами висновки, обґрунтовані відповіді на запитання, поставлені особою, яка залучила експерта, або слідчим суддею чи судом, що доручив проведення експертизи. Так, запитання, що ставляться експертові, та його висновки щодо них не можуть виходити за межі спеціальних знань експерта. Висновок повинен ґрунтуватися на відомостях, які експерт сприймав

безпосередньо або вони стали йому відомі під час дослідження матеріалів, що були надані для проведення дослідження. Висновок експерта не може ґрунтуватися на доказах, які визнані судом недопустимими. Експерт дає висновок від свого імені і несе за нього особисту відповідальність.

Якщо для проведення експертизи залучається кілька експертів, експерти мають право скласти один висновок або окремі висновки. Висновок експерта надається в письмовій формі і підписується експертом. У висновку експерта повинно бути зазначено: коли, де, ким (ім'я, освіта, спеціальність, свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта, стаж експертної роботи, науковий ступінь, вчене звання, посада експерта) та на якій підставі була проведена експертиза; місце і час проведення експертизи; хто був присутній при проведенні експертизи; перелік питань, що були поставлені експертові; опис отриманих експертом матеріалів та які матеріали були використані експертом; докладний опис проведених досліджень, зокрема методи, застосовані у дослідженні, отримані результати та їх експертна оцінка; обґрунтовані відповіді на кожне поставлене питання [58].

У висновку експерта обов'язково повинно бути зазначено, що його попереджено про відповідальність за завідомо неправдивий висновок та відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків. Якщо при проведенні експертизи будуть виявлені відомості, які мають значення для кримінального провадження і з приводу яких не ставилися питання, експерт має право зазначити про них у своєму висновку. Після завершення експертизи висновок передається експертом стороні, за клопотанням якої здійснювалася експертиза. Кожна сторона має право звернутися до суду з клопотанням про виклик експерта для допиту під час судового розгляду для роз'яснення чи доповнення його висновку. Висновок експерта не є обов'язковим для особи або органу, яка здійснює провадження, але незгода з висновком експерта повинна бути вмотивована у відповідних постанові, ухвалі, вирoku [58].

Закон України «Про судову експертизу» [25] визначає загальні положення судово-експертної діяльності (поняття, принципи експертизи, систему

експертних установ тощо), правовий статус судового експерта, засади фінансового та організаційного забезпечення судово-експертної діяльності, а також міжнародного співробітництва в галузі експертної діяльності.

Положення як КПК України [58], так і Закону України «Про судову експертизу» [25] є базовими і поширюються на всі види експертних досліджень в кримінальному процесі, зокрема й на експертні дослідження щодо визначення вартості майна (також варто зауважити, що КПК України передбачає використання знань не лише експерта, але й спеціаліста, тобто особи, яка володіє спеціальними знаннями та навичками застосування технічних або інших засобів і може надавати консультації під час досудового розслідування і судового розгляду з питань, що потребують відповідних спеціальних знань і навичок. Спеціаліст може бути залучений для надання безпосередньої технічної допомоги (фотографування, складення схем, планів, креслень, відбір зразків для проведення експертизи тощо) сторонами кримінального провадження під час досудового розслідування і судом під час судового розгляду (ст. ст. 71–72 КПК України [58]).

Детальний порядок проведення судових експертиз та експертних досліджень (на відміну від експертиз, що призначаються у процесуальному порядку, експертні дослідження проводяться експертами для юридичних і фізичних осіб на договірних засадах) того чи іншого роду та виду регламентований Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичними рекомендаціями з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженою наказом Міністерства юстиції України 8 жовтня 1998 р. № 53/5 [62]. Пункт 1.2.2 цієї Інструкції визначає оціночно-будівельну експертизу як підвид інженерно-технічної експертизи. При цьому п. 1.5 Інструкції передбачає, що проведення експертиз, експертних досліджень з оцінки майна здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного

регулювання оцінки майна.

Пункт 5.2 Розділу 2 Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених згаданим вище наказом Міністерства юстиції України 8 жовтня 1998 р. № 53/5, визначає, що основними завданнями оціночно-будівельної експертизи є:

– визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо);

– визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [62].

Орієнтовний перелік вирішуваних цією експертизою питань є наступним: Яка вартість (зазначити вид вартості: ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації, спеціальна, інвестиційна тощо) об'єкта нерухомого майна (зазначити об'єкт: будівля, приміщення, квартира, споруда тощо)? Яка вартість (зазначити вид вартості: ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації, спеціальна, інвестиційна тощо) частки (зазначити частку: -1/2, -1/4 тощо) об'єкта нерухомого майна (зазначити об'єкт: будівля, приміщення, квартира, споруда тощо)? Чи відповідає виконана оцінка нерухомого майна (зазначити об'єкт) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам?

Пункт 5.2.2. Науково-методичних рекомендацій також передбачає, що для вирішення питання з визначення вартості поліпшень земельної ділянки експерту необхідно надати правостановлюючу документацію та матеріали технічної інвентаризації на ці об'єкти, а також правостановлюючу та технічну документацію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт оцінки, станом на дату оцінки. У разі виконання ретроспективної оцінки на дослідження необхідно надати матеріали з вихідними даними щодо показників (функціонального використання, об'ємно-планувального рішення, технічного стану тощо) об'єкта на дату оцінки [63].

Варто також наголосити, що у 2013 р. були внесені зміни у Перелік основних видів судової експертизи та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта працівникам Експертної служби МВС України, затверджений наказом МВС України від 15 грудня 2011 р. № 923, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23 лютого 2012 р. № 288/20601 [63], в діяльності Експертної служби МВС України з'явився такий вид судової експертизи, як оціночно-будівельна за спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд». Цей вид судової експертизи та відповідна судова спеціальність включені й до чинного Переліку, який є додатком до Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію МВС та атестацію судових експертів Експертної служби МВС, затвердженого наказом МВС України від 8 лютого 2017 р. № 102. Вказаний наказ передбачає також спеціальність 10.14 «Оцінка земельних ділянок» та, відповідно, оціночно-земельної експертизи [8]. За даними Реєстру атестованих судових експертів¹, кваліфікацію за вказаними спеціальностями мають 282 співробітники експертних установ Міністерства юстиції України, 69 співробітників експертних установ МВС України, 1 співробітник УНДІСТ СБУ та 302 співробітники недержавних експертних установ.

Як вже зазначалося вище, відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] методичне регулювання оцінки майна, зокрема й судовими експертами, здійснюється відповідно до вимог цього Закону. Вимогами ст. 9 зазначеного Закону визначено методичне регулювання оцінки майна, відповідно до ч. 6 якої: «Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення». Отже, судовим експертом при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи або експертного дослідження мають неухильно виконуватись всі вимоги методичних та

¹<https://rase.minjust.gov.ua>

нормативних документів, що регулюють процес оцінки майна.

Так, при проведенні дослідження з визначення вартості нерухомого майна судовий експерт має керуватись вимогами Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [64], та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [65].

Як свідчить практика проведення судових оціночно-будівельних експертиз в рамках кримінальних проваджень, більшість постанов виносять на вирішення судової експертизи питання визначення вартості станом на дату, що значно відрізняється від дати проведення дослідження, тобто, на дату вчинення кримінальних правопорушень (за даними Єдиного державного реєстру судових рішень, облікованими з початку ведення реєстру по перше півріччя 2020 року включно, питанням визначення вартості майна на дату у минулому присвячені близько 5500 ухвал²).

Однак, наразі даний аспект нормативного регулювання визначення вартості станом на минулі дати не знайшов свого відображення в національних стандартах. Певні рекомендації з цього приводу містить лише постанова Кабінету Міністрів України» про внесення змін до Методики оцінки майна» від 25 листопада 2015 р. № 1033, де у п. 2 міститься визначення поняття «повторна оцінка», тобто, оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за результатами рецензування звіту про оцінку (акта оцінки) цього об'єкта станом на дату, на яку проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності, звіт (акт) про яку підлягав рецензуванню», а п. 6 визначено, що «У разі проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, чинних на дату проведення оцінки цього майна і складення звіту про оцінку (акта оцінки) в минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності, з використанням необхідної

²www.reyestr.court.gov.ua

для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому» [66].

Як вже відзначалося вище, норми згаданої постанови залишають нерегульованими багато практичних питань. Передусім, відсутнє визначення періоду між датою оцінки, датою складання звіту та датою проведення судової експертизи/експертного дослідження, після якого при визначенні вартості майна повинні застосовуватись спеціальні прийоми. Відсутні вимоги та рекомендації щодо особливостей визначення вартості об'єкта нерухомості станом на дату, що суттєво відрізняється від дати проведення судової експертизи; нормативно не урегульовано процедуру збору інформації щодо ідентифікації об'єкта нерухомого майна станом на минулу дату. Крім того, вимога щодо наявності звіту вже виконаного оцінювачем дослідження або первісної експертизи не завжди може бути виконана в кримінальному провадженні.

Необхідно звернути увагу й на те, що відповідно до вимог п. 52 Національного стандарту № 1: «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» [64]. Зовсім протилежну за змістом норму містить КПК України: мова йде про п. 4 ст. 69 КПК України – «Експерт не має права за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи» [58].

Зрештою варто констатувати, що наразі існує правовий і більшою мірою – методологічний вакуум у питанні визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, адже до відповідних випадків не завжди можуть бути застосовані положення щодо повторної оцінки, а також виникають труднощі під час збирання вихідної інформації для проведення дослідження.

1.2 Сутність, основні поняття та принципи судової оціночно-будівельної експертизи

Визначення та наукове обґрунтування поняття судової оціночно-будівельної експертизи як одного із процесуальних інститутів дозволяє деталізувати основні ознаки, що класифікують даний вид судової експертизи, а також забезпечує можливість синтезу на цій основі системи методів для практичного проведення оціночно-будівельних експертиз будь-якого ступеня складності [67–69].

Розробка питань теорії судової оціночно-будівельної експертизи в частині її предмета, завдань, об'єктів і методів будувалася на теоретичному фундаменті судової експертизи як комплексної науки, започаткованої працями Т. Аверьянної, Р. Белкіна, П. Біленчука, А. Вінберга, Л. Климович, В. Лисиченка, Ю. Корухова, Н. Майліс, Ю. Орлова, В. Прорвича, О. Росінської, В. Шепітька, О. Шляхова, М. Щербаковського та низки інших відомих вітчизняних і зарубіжних науковців і фахівців-практиків.

Передусім при обґрунтуванні сутнісних особливостей поняття судової оціночно-будівельної експертизи необхідно враховувати особливості споріднених видів судових експертиз. Необхідно зауважити, що до таких судових експертиз вчені відносять оціночну (клас економічних експертиз) та будівельну експертизу (клас інженерно-технічних експертиз) [70–73].

Як зазначає В. Прорвич [43, с. 103–105], вся сукупність родів і видів судово-економічних експертиз може бути умовно поділена на дві групи. До першої групи мають включатися роди й види судово-економічних експертиз, які пов'язані з аналізом суворо детермінованих видів економічної діяльності, насамперед, судово-бухгалтерські. Документація, що подається на експертизу, відбиває результати вже вчинених угод, отриманих доходів і здійснених витрат, окреслюючи таким чином повну картину фінансово-господарської діяльності конкретного економічного суб'єкта, а також ілюструючи його відносини з іншими суб'єктами. Усі події, які знаходять відображення в такій документації,

суворо детерміновані та можуть розглядатися як юридичні факти. До другої групи пропонується включати ті роди й види судово-економічних експертиз, які пов'язані з наявністю об'єктивної невизначеності у діяльності економічних суб'єктів, яка формується на рівні нормативно-правових актів і відбивається в документації, що подається на експертизу. Своєю чергою, оціночній експертизі можуть бути притаманні властивості обох груп судово-економічних експертиз, адже вона, маючи справу з документацією та об'єктами матеріального світу, стикається з вирішенням завдань в умовах невизначеності.

Судова оціночна експертиза при цьому вирішує наступні завдання:

- встановлення дійсного значення ринкової вартості об'єктів оцінки різного виду при заперечуванні відповідних звітів про оцінку в судовому порядку в рамках цивільних і господарських справ;

- встановлення розміру збитку, завданого третіми особами з використанням результатів оцінки, оформлених належним чином, у рамках цивільних справ і кримінальних проваджень;

- встановлення розміру збитку, нанесеного оцінювачем у результаті використання результатів оцінки, отриманих з порушенням положень чинного законодавства, в рамках цивільних справ і кримінальних проваджень; встановлення розміру майнової відповідальності оцінювача в результаті встановлення належним чином факту завдання збитків через використання інформації звіту про оцінку при здійсненні відповідної угоди в рамках цивільних справ;

- встановлення співвідношення рівня й розмірів відповідальності оцінювача і організації, у якій він працює, в рамках цивільного судочинства при встановленні належним чином фактів завдання збитків у результаті використання звіту про оцінку при здійсненні відповідної угоди;

- формування доказової бази з використанням висновку судової експертизи у кримінальних, цивільних, господарських та адміністративних справах, пов'язаним з оцінною діяльністю;

- інші завдання судової оціночної експертизи, пов'язаної з використанням

результатів оцінки стосовно до здійснення угод як з матеріальними об'єктами, так і з нематеріальними активами, що представляють собою об'єкти інтелектуальної власності [43, с. 153–154].

Основний зміст відповідних експертних завдань визначається необхідністю встановлення фактів і обставин, що характеризують процес і результати оцінки в його взаємозв'язку із протиправними діями суб'єктів, правовідносин, що виникли у цьому зв'язку, а також виявлення особливостей відображення таких дій, юридичних фактів і складів у документації, що подана на експертизу. Такі факти можуть стосуватися не тільки змісту й повноти використаних даних, що характеризують стан об'єкта дослідження, його правове становище й інші вихідні дані для оцінки, наявні в розпорядженні замовника оцінки, а також особливостей використаних підходів, моделей і методів оцінки, алгоритмів розрахунків тощо, обґрунтування вибору яких перебуває у компетенції експерта [43, с. 131–132].

До об'єктів судової оціночної експертизи при цьому відносять певний комплект документації, підготовка й випуск якої оцінювачем передбачена чинним законодавством (у більшості випадків розглядаються договір на виконання оцінних робіт і звіт про оцінку конкретного об'єкта). Розбудовуючи положення про об'єкт судової оціночної експертизи, як складний комплекс певних матеріальних об'єктів і процесів, а також джерел інформації, що мають необхідний правовий статус, В. Прорвич вирізняє і низку процесів, що характеризують процес визначення вартості майна, входячи до об'єкта судової оціночної експертизи:

– групи процесів і процедур постановки завдання оцінки (процес підготовки договору на проведення оцінки; процес формування завдання на оцінку; процес інформування замовника оцінки про положення законодавства про оцінну діяльність; процес підготовки документації з вихідними даними для проведення оцінки в частині характеристик об'єкта оцінки; процес виявлення наявних обтяжень по об'єкту оцінки і їх документального підтвердження; процес підготовки й проведення натурного обстеження об'єкта оцінки та

оформлення відповідної документації; процес уточнення характеру й особливостей угоди, що готується, включаючи систему обмежень ринкового обороту об'єкта оцінки та інших особливостей об'єктно-суб'єктних відносин; процес уточнення видів і різновидів вартості об'єкта оцінки в контексті поставленого завдання оцінки; процес уточнення цілей і функцій оцінки, включаючи порядок використання результатів оцінки; процес формування повного комплексу документації з вихідними даними для проведення оцінки);

– групи процесів належного вирішення завдання – оцінки на основі процедур належного перетворення вихідних даних для визначення вартості майна (процес уточнення постановки завдання оцінки, виявлення пробілів у системі документації з вихідними даними для оцінки; процес ідентифікації об'єкта оцінки в конкретному сегменті ринку; процес виявлення основних ціноутворюючих факторів об'єкта відповідно до принципів ринкового ціноутворення, галузевої й місцевої специфіки; процес виявлення специфіки прояву найважливіших принципів оцінки, пов'язаних із ситуацією в конкретному сегменті ринку в контексті завдання оцінки; процес виявлення специфіки прояву найважливіших принципів оцінки, пов'язаних з галузевими особливостями в контексті завдання оцінки; процес виявлення специфіки прояву найважливіших принципів оцінки, пов'язаних з особливостями місцевої нормативної бази в контексті завдання оцінки; процес виявлення впливу особливостей прояву принципів оцінки на умови застосування обов'язкових підходів до оцінки; процес обґрунтування відмови від застосування одного з обов'язкових підходів до оцінки на підставі аргументів доказового значення; процес належного застосування методів оцінки в рамках витратного підходу до оцінки; процес належного застосування методів оцінки в рамках дохідного підходу до оцінки; процес належного застосування методів оцінки в рамках порівняльного підходу до оцінки; процес належного обґрунтування використаних економіко-математичних моделей при реалізації обов'язкових підходів до оцінки; процес належного обґрунтування кількісних значень використаних параметрів економічних моделей і контролю їх впливу на розкид результатів оцінки в

рамках кожного з обов'язкових підходів до оцінки; процес контролю накопичення погрішностей при проведенні розрахунків у рамках обраних методів і моделей реалізації кожного з обов'язкових підходів до оцінки; процес належного узгодження результатів, отриманих у рамках обов'язкових підходів до оцінки з обліком їх погрішностей; процес обґрунтування підсумкового результату оцінки з встановлення його надійності й вірогідності);

– групи процесів і процедур, пов'язані з архівуванням документації з вихідними даними для проведення оцінки, документів із проміжними й підсумковими результатами оцінки, а також з підготовкою й випуском звіту про оцінку (процеси і процедури систематизації та архівування документації, що розкриває специфіку постановки завдання оцінки її замовником; процеси і процедури систематизації та архівування документації щодо об'єкту оцінки з виділенням груп розпорядчих, правовстановлюючих, правопосвідчувальних та інших документів; процеси і процедури систематизації та архівування документації, пов'язаної з обґрунтуванням змісту запитів на надання додаткових відомостей і результатами аналізу отриманих документів; процеси і процедури систематизації та архівування внутрішньої документації оцінної фірми, пов'язаної із проведенням натурного обстеження об'єкта оцінки; процеси і процедури систематизації та архівування документації оцінювача, пов'язаної з ідентифікацією об'єкта оцінки в конкретному сегменті ринку й описом специфічних умов ринкового ціноутворення об'єкта в контексті поставленого завдання оцінки; процеси і процедури систематизації та архівування документації оцінювача, що відбиває виявлення специфіки прояву найважливіших принципів оцінки в конкретних умовах з урахуванням застосованих способів угруповання положень спеціального законодавства, місцевої нормативної бази і правозастосовної практики; процеси і процедури систематизації та архівування документації оцінювача, що розкриває специфіку застосування трьох обов'язкових підходів до оцінки, а також наявність аргументів доказового значення у випадку відмови від використання одного з обов'язкових підходів; процеси і процедури систематизації та архівування

документації оцінювача, що розкриває ступінь дотримання положень чинного законодавства, законів гуманітарних і природничих наук при використанні конкретних методів і моделей оцінки, включаючи контроль процесів накопичення погрішностей різної природи; процеси і процедури систематизації та архівування документації оцінювача, що відбиває рівень роботи з аналізу проміжних результатів оцінки, отриманих у рамках кожного з підходів, способів внесення коректив і введення зворотних зв'язків з переходом на один з попередніх етапів оцінних робіт, а також процедури узгодження результатів і належного обґрунтування підсумкового результату оцінки; процеси і процедури підготовки тексту звіту про оцінку, як документа доказового значення, включаючи контроль дотримання усіх вимог чинного законодавства щодо його змісту та оформлення [43, с. 146–148].

Натомість А. Бутирін [42, с. 108–114], досліджуючи об'єкт судової будівельно-технічної експертизи, доходить висновку, що ідеальні категорії, досліджувані експертом, потрібно відносити не до об'єктів експертизи, а до об'єктів експертного пізнання, адже в гносеологічному сенсі в цій якості можуть виступати не тільки матеріальні предмети, але й різні процеси, події, явища, дії [74, с. 12]. В цьому науковець підтримує процитовану Р. Белкіним позицію Ю. Орлова, який щодо можливості визнання процесів об'єктами судової експертизи зазначав наступне: «досліджуваний експертом процес не зводимо до механічної суми предметів, ... але мова йде не про процес, а про об'єкт. Який би процес не вивчався експертом, у його розпорядження надаються цілком конкретні матеріальні предмети, чи то технологічне устаткування, чи то документи, у яких зафіксовані якісь факти ... Віднесення ... процесів до об'єкта експертизи неминуче спричиняє змішання його із цілями експертизи й, отже, з її предметом і в якійсь мірі навіть із методами й ... означає ігнорування правової специфіки експертизи - наявності ... певного процесуального режиму, який ніяк не може бути поширений на ідеальні об'єкти» [75, с. 14].

Відтак об'єктом пізнання для судової будівельно-технічної експертизи пропонується вважати досліджувані експертом процеси, пов'язані із

передпроектними гідрогеологічними вишукуваннями, проектуванням, зведенням, експлуатацією, відновленням (реконструкцією), руйнуванням і утилізацією, а також оцінкою будівельних об'єктів. До об'єктів експертного пізнання потрібно відносити також процеси, обумовлені негативним впливом на будівельні об'єкти зовнішніх (атмосферна волога, перепади температури зовнішнього повітря, вітер, сонячна радіація та ін.) і внутрішніх (вода при розгерметизації системи водопостачання, пара при розгерметизації системи опалення та ін.) негативних факторів; дії потерпілого від нещасного випадку (аварії), дії учасників цієї події, процес зміни речової обстановки до, під час і після нещасного випадку (аварії), дії осіб, відповідальних за безпечні й безаварійні умови будівельного виробництва, процесу експлуатації будівельних об'єктів; дії осіб, що обумовили зниження якості будівельних робіт, а в остаточному підсумку – якості будівельних об'єктів, часткову або повну втрату їх здатності виконувати проєктне функціональне призначення тощо.

Своєю чергою, безпосередньо кількість об'єктів судової будівельно-технічної експертизи включає такі предмети матеріального світу, як: продукція будівельного виробництва (власне будівництво), продукція промисловості будівельних матеріалів, будівельні вироби, деталі іншого походження (наприклад, виготовлені кустарним способом); ділянки місцевості, функціонально пов'язані з будівельними об'єктами; устаткування будівельних майданчиків; технічну документацію й документи, у яких містяться відомості про подію, що відбулася в сфері будівельного виробництва чи експлуатації, або будівельних об'єктів, і яка є предметом досудового розслідування або судового розгляду [60, с. 108–114].

При цьому, як зазначає А. Бутирін, судова будівельно-технічна експертиза вирішує класифікаційні, діагностичні, нормативістські, каузальні, перетворювальні та вартісні завдання [42, с. 21–107]. Необхідність вирішення вказаних завдань зумовлює зміст предмета судової будівельно-технічної експертизи, котрий визначається як встановлювані у кримінальних, цивільних, господарських справах, а також справах про адміністративні порушення на

основі спеціальних знань у сфері будівництва фактичні дані: про приналежність – продукції будівельного виробництва, продукції виробництва будівельних конструкцій, виробів і матеріалів; виконаних (виконуваних) будівельних робіт певному класу, роду, типу, виду, групи; щодо вартості – будівельних об'єктів і виконаних робіт; ціни об'єктів нерухомості промислової, житлової й містобудівної сфери; відповідності нормативно-технічним даним – продукції будівельного виробництва; продукції виробництва будівельних конструкцій, виробів, деталей і матеріалів; про причини, умови, обставини і механізми – аварії, нещасного випадку в будівництві; часткової або повної втрати продукцією будівельного виробництва функціональних, експлуатаційних, споживчих, естетичних властивостей і властивостей безпеки; щодо відповідності дій осіб – учасників події (аварії, нещасного випадку в будівництві), осіб, відповідальних за належне ведення й безпеку умов виробничого процесу, спеціальним правилам; про можливість перетворення будівельних об'єктів і ділянок землі, функціонально пов'язаних з ними, варіанти такого перетворення (реальні розділи домоволодінь між власниками; зміна функціонального призначення, габаритів, поверховості та інших характеристик будинків, будівель і споруд) [42, с. 32].

Як бачимо, судова оціночна експертиза та судова будівельно-технічна експертиза мають різні об'єкти дослідження, різні об'єкти експертного пізнання, а також вирішують завдання, які переважно не співпадають. Водночас постійний динамічний розвиток суспільства та його потреб, зокрема процесуальних, зумовлює не лише можливість проведення комплексних експертиз, але й появу нових класів, родів і видів судової експертизи у зв'язку з появою нових об'єктів і експертних завдань, власне і появу нових видів експертиз, що мають синтетичну природу. *Судова оціночно-будівельна експертиза як інститут процесуального права як раз і є об'ємним, складно структурованим, комплексним поняттям, що спирається на синтетичний науковий фундамент, і перебуває наразі у процесі становлення й розвитку, поєднуючи вирішення окремих завдань, притаманних судовим оціночній та будівельно-технічній експертизі.*

Так, як вже зазначалося у попередньому підрозділі нашого дисертаційного

дослідження, сьогодні метою призначення судової оціночно-будівельної експертизи є визначення ринкової вартості нерухомого майна, будівельних об'єктів і споруд та визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам. Тож варто констатувати, що інститут судової оціночно-будівельної експертизи характеризується складною структурою, розмаїттям вирішуваних завдань і застосовуваних для цього засобів, методів та алгоритмів, що об'єднуються за функціональними ознаками. І як для кожного нового напрямку експертної діяльності, надзвичайно важливого значення набувають питання розробки його теоретичного підґрунтя, передусім – розробки загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи.

Кожен рід судової експертизи фактично становить систему, яка включає низку видів (і підвидів) та характеризується специфічними ознаками, а також власними методиками для вирішення експертних завдань. Для цієї системи зовнішнє середовище становлять інші класи судової експертизи (за різними оцінками, на сьогодні виокремлюють від 12 до 16 класів судових експертиз [76]). Це дозволяє використовувати загальну теорію судової експертизи для створення приватних теорій родів судових експертиз, а також застосовувати загальні методи проведення судових експертиз для розробки нових методів експертних досліджень для нових родів судової експертизи [72, с. 317–318], включаючи судову оціночно-будівельну експертизу.

Наразі більшістю науковців поділяється точка зору про те, що судова експертиза виникла на основі закономірного процесу синтезу знань суспільних, природничих і технічних наук і сформувалася не лише як процесуальний інститут, але й як синтетична (інтегрована) галузь наукового знання. При цьому сучасний етап розвитку загальної теорії судової експертизи знаменує її становлення як самостійної галузі наукового знання, яка покликана слугувати наріжним каменем для формування загальних теоретичних основ різних родів і видів судових експертиз у рамках єдиної науки про судову експертизу [72, с. 27–33]. Тож основною ідеєю створення загальної теорії судової експертизи є

фундаментальна закономірність, за якою, не зважаючи на специфічні риси й відмінності експертиз різних родів і видів, усі вони мають багато спільного у їхнім призначенні, теоретичній обґрунтованості, джерелах виникнення, у розвитку, функціонуванні, нормативному регулюванні, організації проведення тощо. Виявити це загальне, проаналізувати, підняти до рівня теорії, розкрити закономірності, досліджувати цієї теорією, сприяти цим подальшому розвитку та удосконалюванню як знання про судову експертизу, так і її практичній діяльності – саме це і становить мету загальної теорії судової експертизи [70, с. 259; 77, с. 7–19].

Умовами реалізації цієї мети є: наявність значного обсягу емпіричного матеріалу в рамках окремих родів, видів експертиз, створення на цій основі приватних теорій цих експертиз, у яких знайшли відображення їх наукові основи й закономірності; розробка принципів, методологічних засад, правового та організаційного підґрунтя різних родів судових експертиз, виокремлення з цього обсягу того загального, яке властиве будь-якому роду експертизи, зокрема й новим експертизам; наявність проміжних теоретичних розробок з окремих проблем судової експертизи, що знаходять відображення в монографіях, статтях, навчальній і методичній літературі; постійне множення використовуваних методів, засобів, методик дослідження, які модифікуються та удосконалюються, що сприяє як розширенню можливості дослідження відомих речових доказів, так і вивченню нових; наявність розгалуженої системи судово-експертних установ у різних відомствах країни, що координують свою практичну й наукову діяльність.

Загальна теорія судової експертизи як основна частина науки судової експертизи становить систему світоглядних принципів, науково обґрунтованих концепцій, категоріальних понять, методів, зв'язків, відносин, здатних віддзеркалити повною мірою предмет наукового пізнання й узагальнення. У загальній теорії судової експертизи знаходить висвітлення гносеологічна сутність експертної діяльності, такі її складові, як логічна основа, етика, психологія, професійні якості експерта, система методів, використовувана в межах експертної науки.

Основоположним принципом загальної теорії судової експертизи є сходження від конкретного через особливе до загального, у той час як реалізація положень загальної теорії на практиці повинна забезпечувати рух пізнання від загального через особливе до конкретного. Тільки за цієї умови узагальнене знання здатне стати основою для теорії експертизи кожного роду і виду, дозволяючи не тільки виявляти її особливості, але й вирішувати приватні питання практичного функціонування [72, с. 30–32]. При цьому об'єктом пізнання для загальної теорії судової експертизи виступає модель досліджуваного складного явища, побудована методом абстрагування – експертна діяльність у всьому її розмаїтті та різноплановості аспектів, розглянута як єдина система різнопланових компонентів. Натомість предметом пізнання стають закономірності функціонування даної системи, похідні від них принципи, правила й поняття, притаманні теорії, яка повинна забезпечувати єдність систематизації знань про судову експертизу [43, с. 158–159].

Наведені відправні тези дозволяють на базі уявлень про загальну теорію судової експертизи відповідно визначити й загальну теорію судової оціночно-будівельної експертизи як юридичну міждисциплінарну теорію, предметно пов'язану з кримінальним процесом, криміналістикою, цивільним процесом, іншими юридичними, природними, технічними, економічними науками, включаючи наукові основи оцінної діяльності різного виду. Предметом загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи є вивчення закономірностей виникнення та існування матеріальних носіїв інформації про процесуально-релевантні обставини, виявлення, вилучення й дослідження цих об'єктів та інформації, яку вони вміщують; використання при експертному дослідженні наукових даних і методів з різних галузей знань, що забезпечують обґрунтованість та вірогідність висновку експерта, а також закономірностей процесу формування наукових основ судової оціночно-будівельної експертизи, виокремлення властивих їм загальних принципів, структурних зв'язків і відносин, синтезування й систематизації знань про судово-оціночну експертизу як єдину систему, її інфраструктуру та процеси, що в ній протікають, вивчення правил і

понять, розроблювальних на основі загальної й приватної теорій, реалізованих у практичній експертній діяльності за усіма видами судової оціночно-будівельної експертизи.

Як і будь-яка наукова теорія, загальна теорія судової експертизи спирається на чіткі наукові поняття, що сприймаються однозначно, а її понятійний апарат повинен бути уніфікований настільки, щоб ним могли користуватися судові експерти різних спеціальностей, слідчі, прокурори й судді. То ж аналогічні вимоги мають висуватися і до загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи, структура якої у найбільш загальному вигляді може бути представлена таким чином:

- теоретико-методологічні засади (поняття, система, методологія, функції та закономірності загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи; засади диференціації та наступної міждисциплінарної інтеграції знань у загальній теорії судової оціночно-будівельної експертизи; систематизація й класифікація знань з різних дисциплін і знань міждисциплінарного характеру в загальній теорії судової оціночно-будівельної експертизи; понятійний апарат загальної та приватної теорії судової оціночно-будівельної експертизи; місце загальної теорії судово-оціночної експертизи в системі наукового знання з теорії судової експертизи; роль загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи в розвитку практики призначення оціночно-будівельних експертиз);

- предмет, завдання, об'єкти, суб'єкти судової оціночно-будівельної експертизи (вчення про предмет і завдання судової оціночно-будівельної експертизи; вчення про об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи, їх властивості й ознаки; вчення про суб'єктів експертної діяльності та її системно-функціональний аналіз; логічні засади експертного дослідження стосовно всіх видів судової оціночно-будівельної експертизи; етичні й психофізіологічні аспекти експертної діяльності; оцінювання ефективності експертної діяльності та експертних помилок);

- методи і методики в структурі судово-оціночної експертної діяльності (вчення про методи судової оціночно-будівельної експертної діяльності; поняття,

принципи й структура побудови експертних методик для різних видів судової оціночно-будівельної експертизи; інтеграція об'єктних і методних знань при створенні та модифікації експертних методик для різних видів судової оціночно-будівельної експертизи; проблеми апробації, впровадження і стандартизації експертних методик для різних видів судової оціночно-будівельної експертизи; математичні моделі й алгоритми вирішення експертних завдань і проблема комп'ютеризації експертної діяльності для різних видів судової оціночно-будівельної експертизи; наукові засади формування банків даних і автоматизованих інформаційно-пошукових систем для різних видів судової оціночно-будівельної експертизи);

– функції судової оціночно-будівельної експертизи та її інфраструктура (судова оціночно-будівельна експертиза як процесуальна форма використання спеціальних знань; судова оціночно-будівельна експертиза в процесі досудового слідства; судова оціночно-будівельна експертиза в судовому провадженні; висновок експерта в системі процесуального доведення; експертна профілактична діяльність; закономірності організації експертних установ, їх роль у розвитку теорії й практики судової експертизи; наукова організація праці експерта);

– співвідношення загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи з приватними теоріями (принципи побудови теорій окремих видів і підвидів судової оціночно-будівельної експертизи; теорія експертної ідентифікації стосовно видів судової оціночно-будівельної експертизи; теорія експертної діагностики щодо видів судової оціночно-будівельної експертизи; теорія експертної класифікації стосовно видів судової оціночно-будівельної експертизи; теорія експертної профілактики щодо видів судової оціночно-будівельної експертизи; приватні теорії стосовно окремих видів судової оціночно-будівельної експертизи) [44; 45, с. 47–50].

Конкретизація відповідних положень стосовно розробки загальної теорії судової оціночно-будівельної експертизи дозволяє уточнити характеристики предмета судової оціночно-будівельної експертизи, її об'єктів, завдань, методів і

принципів, а також визначити інші найважливіші ознаки, що вирізняють судову оціночно-будівельну експертизу серед інших судових експертиз.

Переходячи до з'ясування змісту основних понять, що визначають сутність та специфіку судової оціночно-будівельної експертизи, потрібно передусім звернутися до базового поняття предмета судової експертизи, що дозволяє скласти уявлення про зміст судової експертизи як у науковому, так і в практичному плані. Втім у тлумаченні предмета судової експертизи на доктринальному рівні поки що немає повної єдності – така думка висловлювалася, зокрема, Т. Авер'яною [72, с. 73] та низкою інших учених.

Наприклад, О. Росинська визначає предмет судової експертизи як фактичні дані (обставини справи), досліджувані йта установлені в цивільному, адміністративному, кримінальному й конституційному судочинстві на основі спеціальних знань у галузі науки і техніки, мистецтва та ремесла [73, с. 24]. Аналогічне визначення наводить також Ю. Орлов, який вважає предметом судової експертизи «факти, обставини (фактичні дані), установлені за допомогою експертизи» [80, с. 3]. О. Шляхов розглядав предмет судової експертизи як «фактичні дані, які можливо одержати за допомогою досліджень експертів – представників різних прикладних галузей науки і техніки» [81, с. 8]. За визначенням Ю. Корухова, предмет судової експертизи – це інформація, відображена у матеріальних носіях, які представлені в якості об'єктів дослідження, здійснюваного на основі відповідних спеціальних знань для вирішення діагностичних, кваліфікаційних, ідентифікаційних експертних завдань, конкретизованих питаннями, що поставлені перед експертом, а також застосовувані для цього методи й експертні методики [82, с. 71].

На думку В. Прорвича, необхідно враховувати, що предмет судової експертизи – це науково-практичне поняття, відтак в ньому мають відбиватися не тільки універсальні для всіх класів судової експертизи ознаки. Не менш важливо відобразити у визначенні предмета судової експертизи особливості об'єктів, завдань, методів і методик конкретного класу судової експертизи, його основних родів, враховуючи специфіку процесу доведення по відповідних справах.

Правильне розуміння предмета експертизи має істотне значення й для таких теоретико-прикладних аспектів судової експертизи, як класифікація родів і видів судових експертиз у межах певного класу, що часто визначає успіх експертизи вже на самому початку процесу її призначення і постановки експертних завдань у вигляді питань до експерта [43, с. 130]. Тож справедливою є вказівка науковців [77, с. 7–8] на те, що предмет судової експертизи будь-якого класу, роду і виду визначається змістом завдань, які вона вирішує.

Що стосується методів проведення експертизи й конкретних судово-експертних методик, то для добре розвинених родів судової експертизи методичне забезпечення характеризується високим ступенем формалізації, відтак стандартизований набір методів експертизи практично не залишає судовому експертові свободи вибору, що позбавляє цю частину предмета судових експертиз елементів суб'єктивізму. Для інших родів судової експертизи, пов'язаних з обробкою інформації з високим ступенем невизначеностей різного роду, значення системи формалізованих методів для належного проведення експертних досліджень підвищується. Критерієм їх адекватності має бути високий ступінь збігу висновків різних експертів при вирішенні аналогічних експертних завдань, а також їх незалежність від суб'єктивних якостей конкретного судового експерта. Втім у питанні свободи вибору судовим експертом об'єктивно наявних методів експертних досліджень важливо простежити зв'язок між системою типових експертних завдань і системою формалізованих методів експертних досліджень та набором визнаних на необхідному рівні й рекомендованих експертних методик. Саме у встановленні такого зв'язку полягає одне з найважливіших завдань науково-методичного забезпечення судової експертизи. За результатами виконання відповідних наукових досліджень і розробок забезпечується можливість структурування дослідницької роботи судового експерта, виходячи з вимог процесуального законодавства. Природно, що це структурування носить рекомендаційний характер, не обмежуючи незалежність свободи дій експерта. Потрібно ще раз підкреслити, що процесуальне законодавство містить вказівку на незалежність

судового експерта, не вводячи при цьому будь-яких застережень щодо використання експертом тих чи інших методів експертних досліджень.

Для тих класів і родів судової експертизи, які припускають проведення експертних досліджень із широким використанням певних приладів, інструментів і різноманітних технічних засобів, така специфіка і зумовлює обмеження свободи вибору експертом методів дослідження. Водночас існують судові експертизи, пов'язані з безпосереднім дослідженням експертами специфічної інформації, наявної в різноманітних документах на паперових, магнітних, оптичних та інших електронних носіях, обстеженням об'єктів матеріального світу тощо. У таких випадках застосовуються методи дослідження, формалізовані на різному рівні, що характеризуються різноманітністю, відтак такі дослідження передбачають суттєво більше можливостей для прояву суб'єктивних переваг судового експерта. Наведене повною мірою стосується й судової оціночно-будівельної експертизи, яка перебуває у правовому полі не лише судових експертиз, але й оціночної діяльності. Власне ж оціночна діяльність пов'язана з поняттям ймовірності, критеріями «більше»/«менше», іншими умовами правового та економічного характеру [83, с. 32–36], тож істотна частина невизначеностей, що об'єктивно притаманні системі оціночної діяльності, переноситься й на методи проведення судової оціночно-будівельної експертизи. Не менш серйозними проблемами є належна ідентифікація об'єкта судово-оціночної експертизи і постановка експертних завдань, а також розробка науково обґрунтованих методів експертних досліджень, що дозволяють сформулювати однозначні та обґрунтовані висновки, розкриваючи численні невизначеності об'єктивного і суб'єктивного характеру.

Зауважимо, що дослідницька робота судового експерта не є самоціллю і підпорядкована меті з'ясування істини у конкретній справі, формування системи доказів поряд з доказами, отриманими іншими законними способами, а також для забезпечення процесу доказування. Відтак повноправним суб'єктом судової експертизи є не тільки сам судовий експерт, учасники процесу, яким надано

законом право призначення судової експертизи, оцінки висновку судового експерта, а також використання результатів судової експертизи при формуванні системи доказів у конкретному кримінальному провадженні. При цьому для одержання за допомогою судових експертів необхідних і процесуально забезпечених доказів у справі позитивну роль можуть зіграти спеціальні знання про конкретні методи експертних досліджень, які можуть бути використані при вирішенні конкретних завдань з боку осіб, що призначають судову оціночно-будівельну експертизу. Але знання осіб, які призначають судову експертизу, про об'єктивно існуючі методи експертних досліджень для даного роду експертизи не повинні вносити суб'єктивну складову у визначення предмета судової експертизи, запропоноване Ю. Коруховим [82, с. 71].

Отже, поняття предмета судової експертизи у широкому сенсі тісно пов'язане з роллю й місцем судової експертизи у формуванні системи доказів і процесі доказування, висвітлює всі основні складові предмета різних класів та родів судових експертиз, а також відображає відбивають динаміку процесу судової експертизи, котрий включає наступні етапи: належне формування об'єктів судової експертизи та підготовка матеріалів кримінального провадження для наступної передачі судовому експертові особою, що призначають судову експертизу; постановка завдань судової експертизи й редагування питань до експерта особою, яка призначає судову експертизу; вибір і призначення судового експерта (для обґрунтування належного рішення про вибір судового експерта знання про особливості організації роботи судового експерта, включаючи її найважливіші методи, відіграють важливу роль, особливо при призначенні додаткової або комплексної експертизи); оцінка висновку експерта відповідно до тих критеріїв, які встановлені процесуальним законодавством (для цього необхідно використовувати, зокрема, й спеціальні знання, пов'язані із застосуванням науково-обґрунтованих методів судової експертизи); проведення додаткової або повторної експертизи в разі необхідності – її призначення та проведення відповідно до визначених вище етапів; використання результатів судової експертизи у процесі доказування.

Зрештою предмет судової оціночно-будівельної експертизи може бути визначений як встановлювані у процесуальному порядку на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оціночної діяльності фактичні дані про різні види вартості нерухомого майна (поліпшень земельних ділянок; будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо), часток нерухомого майна та виконаних у зв'язку з поліпшенням земельних ділянок робіт, а також про відповідність виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Що стосується об'єкта судової оціночно-будівельної експертизи, доцільно передусім звернутися до загального визначення об'єкта судової експертизи. Так, у науковій літературі найбільш поширеним є розуміння об'єкта судової експертизи як джерела фактичних даних, носія інформації про факти, що становлять предмет експертизи [74, с. 11; 81, с. 8; 84, с. 31]. При цьому науковцями висловлюються різні точки зору з приводу обсягу об'єктів експертизи. У «Словнику основних термінів судових експертиз» наводиться вичерпний перелік таких об'єктів – речові докази, речова обстановка або фрагменти місця події, зразки, інші відомості, що містяться в матеріалах справи [85, с. 53]. Натомість Д. Мирський та М. Ростов щодо речових доказів зазначають, що «не завжди речі, подані на експертне дослідження, мають цей процесуальний статус», а також підкреслюють, що «об'єктом експертного дослідження можуть бути тільки матеріальні або матеріалізовані носії інформації, відомості про них – не матеріальна категорія, а синонім поняття «інформація» [84, с. 30]. Цю точку зору поділяє також А. Бутирін, зазначаючи, що згадування відомостей у переліку об'єктів судової експертизи є некоректним [42, с. 109].

Неоднозначно вирішується доктриною й питання про те, чи належать до об'єктів експертизи тільки матеріальні предмети та фрагменти речової обстановки, або ж у їхнє число можуть бути включені також події, факти й інші ідеальні об'єкти. Зокрема, В. Арсен'єв відзначав, що «основним об'єктом експертизи виступають ті реально існуючі (або існуючі в минулому) явища, на

встановлення яких об'єктивно спрямована експертиза ... Матеріальні носії інформації про ці явища – їх складова частина (дійсна або передбачувана)» [86, с. 8]. Аналогічну точку зору висловлювали також А. Вінберг та Н. Малаховська: «безпосереднім об'єктом судової експертизи будуть предмети і явища, які мають однорідні властивості, що проявляються в певних інформативних ознаках, які підлягають експертному дослідженню виходячи із сутності даного виду експертизи» [87, с. 34], а також М. Селіванов, зауважуючи, що: «при проведенні судово-технологічної експертизи безпосереднім об'єктом дослідження є процес виробництва на певній технологічній лінії. Адже тут вивчається не сукупність статичного промислового устаткування, а механізми в їхній динаміці, тобто процес їх експлуатації» [88, с. 63]. За визначенням Р. Белкіна, об'єктами судової експертизи можуть бути як матеріальні об'єкти, так і процеси [69]. Ю. Орлов, навпаки, заперечував можливість розгляду подій, явищ і дій як об'єктів судової експертизи, адже «щодо експертного дослідження на відміну від інших видів пізнавальної діяльності об'єкт дослідження є не тільки гносеологічним, але й правовим», а правовий режим «може бути розповсюджений лише на реально існуючі об'єкти». На думку Ю. Орлова, «будь-яка подія минулого може одержувати яку-небудь правову оцінку, досліджуватися в процесуальній формі тощо. Однак тільки ... матеріальні об'єкти ... можуть бути якимось процесуально оформлені, надані в розпорядження експерта, тільки відносно таких об'єктів експерт може мати у своєму розпорядженні певні повноваження» [89, с. 13].

Тож у даному випадку вважаємо за доцільне погодитися з науковцями, які визнають доцільність розмежування власне об'єкта судової експертизи (тобто, конкретних матеріальних носіїв інформації (предметів матеріального світу, документів, електронних носіїв інформації тощо) та об'єкта експертного пізнання [42; 90, с. 10]. Отже, *об'єкт судової оціночно-будівельної експертизи у загальному вигляді може бути визначений як складний комплекс певних матеріальних об'єктів, а також інших носіїв інформації, що мають необхідний правовий статус і піддаються безпосередньому експертному дослідженню.*

Натомість об'єктом експертного пізнання судової оціночно-будівельної експертизи виступає матеріально-ідеальний феномен, що характеризується синергетичними властивостями, який поєднує носії інформації та уявну модель процесу, явища, дії або події, створювану екпертом у своїй свідомості на основі результатів дослідження матеріальних носіїв інформації, які забезпечують вирішення завдань щодо визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо) та визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [62].

Таким чином, зрештою доходимо висновку, що найбільш істотними ознаками об'єкта судової оціночно-будівельної експертизи є наступні: матеріальна природа; здатність виступати матеріальним носієм інформації; зберігання інформації про встановлювані факти й зв'язки установлюваних фактів з подією, яка встановлюється або розслідується.

Об'єкти судової оціночно-експертної експертизи можуть бути класифіковані за різними підставами, зокрема, за їх процесуальною природою. Так, будь-яка інформація може бути використана екпертом для обґрунтування експертних висновків лише в тому випадку, якщо вона міститься у передбачених законом джерелах доказування. Зокрема, об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи залежно від їхньої процесуальної форми можуть бути об'єднані в наступні групи: речові докази; документи (письмові докази); зразки для порівняльного дослідження (зразки й проби); об'єкти без певного процесуального статусу.

Варто зауважити, що об'єкти – речові докази у практиці проведення судової оціночно-будівельної експертизи в рамках кримінального процесу зустрічаються досить нечасто через те, що в переважній більшості випадків експертами досліджуються будинки, будови і спорудження, інженерні комунікації та окремі їхні фрагменти, а також земельні ділянки, функціонально пов'язані з об'єктами нерухомості, що зводяться або експлуатуються.

У гносеологічному аспекті згадані вище матеріальні об'єкти також можуть вважатися речовими доказами, наприклад, внаслідок того, що виступають предметом злочину, втім через фактичну неможливість поширити на них відповідний процесуальний режим переважно не фігурують у кримінальному провадженні в цій якості, відтак їх пропонують відносити до безлічі об'єктів, що не мають певного процесуального статусу [42; 74, с. 14]. Не виключено і процесуальне оформлення таких об'єктів як речових доказів із застереженням щодо порядку їх зберігання (зрозуміло, що традиційно «при справі» такі об'єкти зберігатися не можуть) [91]. І безумовний виняток в даному випадку становлять документи, які одночасно визнані речовими доказами, адже зберегли на собі сліди кримінального правопорушення. При цьому в аспекті судової оціночно-будівельної експертизи мова йде, передусім, про сліди кримінального правопорушення в широкому сенсі цього поняття, тобто, про будь-яку зміну речової обстановки встановлюваної (розслідуваної) події. Це можуть бути зміни, які впливають на вартість досліджуваних об'єктів матеріального світу, зокрема, руйнівні наслідки механічного впливу машин, механізмів і ручного інструмента, задіяних у будівництві, на конструкції будинків і споруджень, що є об'єктами культурної спадщини або пам'ятниками історії, на гідротехнічні, водогосподарчі або водоохоронні спорудження, обладнання або установки; негативні зміни експлуатаційних характеристик житлових будинків, приміщень тощо.

Зауважимо, що у ЦПК України та ГПК України трактування поняття «речові докази» зводиться до розуміння їх як предметів, що за своїм зовнішнім виглядом, властивостями, місцем знаходження або іншими ознаками можуть служити засобом встановлення обставин, що мають значення для справи. Наприклад, як речові докази можуть розглядатися зразки будівельних матеріалів, а також елементи технологічного устаткування й приладдя, використання яких могло вплинути на якість і вартість кінцевого продукту будівництва.

Документи, що мають значення для проведення оціночної судово-будівельної експертизи, можуть фігурувати у двох процесуальних формах, адже відповідно до ч. 2 ст. 84 КПК України [59] процесуальними джерелами доказів є,

серед іншого, речові докази і документи. Так, якщо експерт досліджує знакову інформацію, що міститься в документах (наприклад, при вирішенні питання про відповідність даних проєкту таких технічних норм), процесуальна форма цих об'єктів відповідатиме семантичному значенню поняття «документи», що застосовується в технічній літературі й повсякденній мові; якщо ж експерта цікавить не зміст документа, а факт його наявності за певних обставин, або ж визначається комплектність технічної документації (повнота, наприклад, комплекту проєктно-кошторисної документації на проведення ремонтно-відбудовчих робіт того або іншого будівельного комплексу), тоді ці об'єкти, не втрачаючи гносеологічної сутності документів, як вже зазначалося вище, будуть мати в справі процесуальну форму речових доказів. Наприклад, звіт про оцінку нерухомого майна може фігурувати у справі в обох зазначених процесуальних формах (зокрема, у цивільному й господарському провадженнях зміст поняття «документи» виступає змістом поняття «письмові докази» – наприклад, при вирішенні вартісних завдань щодо об'єктів нерухомого майна мають бути досліджені ті чи інші угоди, на підставі яких здійснювалося набуття права власності на нерухоме майно). Необхідно зауважити, що як об'єкт експертизи можуть розглядатися також виписки з нормативних документів (ДБН, ДСТУ, наказів та інструкцій тощо), але виключно у випадку, коли орган, що призначив експертизу, вважає за необхідне використовувати вміщені в них відомості й це оговорюється в постанові про призначення експертизи [42, с. 123]. Натомість джерела інформації, досліджувані експертом за власною ініціативою (методична література, довідники тощо), не є «матеріалами, наданими в розпорядження експерта», відтак не можуть розглядатися як об'єкт експертизи [92, с. 13].

Проби і зразки, необхідні для проведення експертного дослідження (зразки для порівняльного дослідження) становлять частини певної «маси, обсягу, достатні для дослідження, що і є представниками цієї маси» [74]. За своєю процесуальною природою такого роду об'єкти є різновидом похідних речових доказів або об'єктів експертизи з невизначеним процесуальним статусом (предмети, які відображають властивості об'єкта-оригіналу й використовуються в

процесі дослідження замість останнього як його матеріальна модель).

Відповідно до ч. 2 ст. 245 КПК України порядок відібрання зразків з речей і документів встановлюється згідно з положеннями про тимчасовий доступ до речей і документів (ст. ст. 160–166 КПК України) [59].

Варто звернути увагу на те, що для забезпечення належного проведення судової оціночно-будівельної експертизи необхідно дотримуватися належного порядку відбору проб (зразків), діючи відповідно до правил і норм, що регламентують проведення аналогічних досліджень у позасудовій сфері (зокрема, спеціальні правила встановлюють глибину відбору проб бетону пальових фундаментів, зразків деревини пальових стовпів для визначення вологості й мікологічного обстеження, зразків при визначенні корозійного стану трубопроводів, проб ґрунту при дослідженні геопідоснови будинків, установлене також число зразків для лабораторних випробувань матеріалів стін залежно від розміру будинку, його поверхні та виду матеріалу) [42, с. 123–125]. При цьому зразки-проби як об'єкти експертизи не мають самостійного значення у процесуальному та пізнавальному плані, на відміну від, скажімо, будинків, будівель і споруд або їх фрагментів, які власне досліджуються і від яких зазначені зразки відбираються [90, 93–96]. Результати дослідження зразків-проб мають проміжне значення, а власне їхні дослідження – це черговий етап проведення експертизи, за яким слідує узагальнююча стадія, на якій формується судження про певні властивості й характеристики будівельного об'єкта. Втім зразки-проби набувають значної пізнавальної цінності у випадках, коли об'єкт, від якого вони були відібрані, під час проведення експертизи перестав існувати (наприклад, якщо будинок, частково зруйнований в ході терористичного акту, було знесено як аварійний) і, отже, зникла можливість повторного відбору проб, хоча потреба в цьому може виникнути (це може бути обумовлене, з одного боку, неприпустимо великими погрішностями результатів, отриманих у лабораторних умовах, а з іншого, можливістю появи в обізнаних осіб нових каузальних гіпотез, що відбувається, як правило, після оцінки результатів лабораторних досліджень і спричиняє необхідність зміни порядку відбору нової партії зразків).

За класифікацією, запропонованою Ю. Орловим [80, с. 13–15], зразки для порівняльного дослідження за механізмом формування поділяються на: експериментальні зразки, коли та чи інша подія відтворюється штучно; вільні зразки, які виникають поза зв'язком із установлюваною (розслідуваною) подією; природні зразки, які закономірно утворюються як побічний продукт будівельного виробництва.

За процесуальним способом і суб'єктом одержання зразки можуть бути слідчими (судово-слідчими) та експертними. Слідчі (судово-слідчі) відбираються органом або особою, що призначили експертизу, у порядку, передбаченому процесуальним законодавством, експертні ж – виготовляються або відбираються експертом у ході проведення експертизи. Окремо варто згадати й зразки-еталони (наприклад, зразки продукції комбінатів будівельних матеріалів, виробів і деталей), які використовуються експертами «як наукові зразки, ніякого процесуального статусу не мають і збираються ними (звичайно для натурних колекцій) непроцесуальним шляхом» [80, с. 14].

Об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи можуть також бути класифіковані й за іншими підставами, як родові (у найбільш загальному вигляді – це об'єкти нерухомості та звіти про оцінку об'єктів нерухомості), конкретні й безпосередні, первинні та вторинні тощо [42, с. 102–114]. Більш детально на розкритті змістовних особливостей об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи ми будемо зупинятися далі в тексті цього дисертаційного дослідження. Продовжуючи ж огляд основних понять, що характеризують судову оціночно-будівельну експертизу як правовий феномен, у цьому підрозділі роботи доцільно буде перейти до розгляду принципів судової оціночно-будівельної експертизи. Останні ж безпосередньо витікають із загальних принципів судової експертизи.

Звертаючись до принципів судової експертизи, передусім необхідно звернути увагу на те, що судова експертиза є субінститутом (у складі комплексного інституту застосування спеціальних знань) процесуального права, ознаками якого є: підстави призначення й підстави проведення експертизи;

своєрідність і відносна відособленість правовідносин, що складаються в процесі призначення й проведення експертизи; процесуальна форма призначення й проведення експертизи; власна юридична конструкція; своєрідний механізм правового регулювання; єдині принципи [97, с. 7]. Тож, незважаючи на відносну відособленість сукупності правових норм, що входять до субінституту судової експертизи, вони нерозривно пов'язані з іншими нормами процесуального права, які визначають завдання і принципи судочинства, права та обов'язки його учасників, умови й порядок проведення слідчих і судових дій. Це обумовлює необхідність відповідності змісту правових норм субінституту судової експертизи основним принципам процесуального права.

Зокрема, в контексті нашого дослідження особливе значення мають принципи кримінального процесу, сформульовані у ч. 1 ст. 7 КПК України (тож далі зосередимося саме на кримінальному процесі). Так, зміст і форма кримінального провадження повинні відповідати загальним засадам кримінального провадження, до яких, зокрема, відносяться: верховенство права; законність; рівність перед законом і судом; повага до людської гідності; забезпечення права на свободу та особисту недоторканність; недоторканність житла чи іншого володіння особи; таємниця спілкування; невтручання у приватне життя; недоторканність права власності; презумпція невинуватості та забезпечення доведеності вини; свобода від самовикриття та право не свідчити проти близьких родичів та членів сім'ї; заборона двічі притягувати до кримінальної відповідальності за одне і те саме правопорушення; забезпечення права на захист; доступ до правосуддя та обов'язковість судових рішень; змагальність сторін та свобода в поданні ними суду своїх доказів і у доведенні перед судом їх переконливості; безпосередність дослідження показань, речей і документів; забезпечення права на оскарження процесуальних рішень, дій чи бездіяльності; публічність; диспозитивність; гласність і відкритість судового провадження, повне фіксування технічними засобами розумність строків; мова, якою здійснюється кримінальне провадження [58].

При цьому ст. 3 Закону України «Про судову експертизу» [25] передбачає,

що судово-експертна діяльність здійснюється на принципах: *законності, незалежності, об'єктивності, повноти дослідження*, визначаючи, таким чином, спеціальні принципи судово-експертної діяльності, які, своєю чергою, передбачають і принципи судової оціночно-будівельної експертизи.

Зміст принципу законності, зокрема, в аспекті судово-експертної діяльності, розкрито у ст. 9 КПК України. Відповідно до ч. 1 вказаної статті під час кримінального провадження суд, слідчий суддя, прокурор, керівник органу досудового розслідування, слідчий, інші службові особи органів державної влади (зокрема, й судові експерти) зобов'язані неухильно додержуватися вимог Конституції України, КПК, міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, вимог інших актів законодавства. Частина 3 ст. 9 передбачає також, що закони та інші нормативно-правові акти України, положення яких стосуються кримінального провадження, повинні відповідати КПК України. При здійсненні кримінального провадження не може застосовуватися закон, який суперечить КПК України [58]. Отже, з цих положень можемо зробити висновок про те, що нормативно-правові акти з питань судово-експертної діяльності загалом і з питань проведення судової оціночно-будівельної експертизи, зокрема, мають відповідати КПК України. Крім того, зважаючи на те, що принцип законності закріплений не лише у КПК України, але й у ст. 3 Закону України «Про судову експертизу» [25], його дію потрібно вважати такою, що поширюється не лише на «службовців органів державної влади», які зазначені у ст. 9 КПК України, але й на інших суб'єктів експертної діяльності.

Також необхідно зауважити, що відповідно до ч. 2 ст. 9 КПК України прокурор, керівник органу досудового розслідування, слідчий зобов'язані всебічно, повно і неупереджено дослідити обставини кримінального провадження, виявити як ті обставини, що викривають, так і ті, що виправдовують підозрюваного, обвинуваченого, а також обставини, що пом'якшують чи обтяжують його покарання, надати їм належну правову оцінку та забезпечити прийняття законних і неупереджених процесуальних рішень [58].

В аспекті судово-експертної діяльності ця норма зумовлює необхідність призначення у справі всіх необхідних експертиз та якісної підготовки уповноваженими суб'єктами питань для експертного дослідження.

Гарантії незалежності судового експерта закріплені у ст. 4 Закону України «Про судову експертизу». Так, незалежність судового експерта та правильність його висновку гарантується: визначеним законом порядком призначення судового експерта; заборонаю під загрозою передбаченої законом відповідальності втручатися будь-кому у проведення судової експертизи; існуванням установ судових експертиз, незалежних від органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, діяльність органів досудового розслідування та суду; створенням необхідних умов для діяльності судового експерта, його матеріальним і соціальним забезпеченням; кримінальною відповідальністю судового експерта за дачу свідомо неправдивого висновку та відмові без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків; можливістю призначення повторної судової експертизи; присутністю учасників процесу у передбачених законом випадках під час проведення судової експертизи [25]. З наведених гарантій безпосередньо для реалізації принципу незалежності судово-експертної діяльності слугують перші чотири.

Процесуальна незалежність судового експерта як вихідне положення судової експертизи не знайшла свого прямого закріплення в принципах кримінального процесу, однак може бути виведена зі змісту ст. 69 КПК України. На підставі ч. 2 зазначеної статті не можуть бути експертами особи, які перебувають у службовій або іншій залежності від сторін кримінального провадження або потерпілого [58].

Як вже зазначалося у попередньому підрозділі цього дисертаційного дослідження, порядок призначення й проведення експертизи регламентований ст. ст. 242–245 КПК України [58], які, зокрема, передбачають призначення судової експертизи за дорученням слідчого судді чи суду, наданим за клопотанням сторони кримінального провадження або, якщо для з'ясування обставин, що мають значення для кримінального провадження, необхідні

спеціальні знання. Статтею 243 КПК України [58] при цьому передбачено, що експерт залучається за наявності підстав для проведення експертизи за дорученням слідчого судді чи суду, наданим за клопотанням сторони кримінального провадження.

Необхідно зауважити, що процесуальна незалежність судового експерта не може розумітися аналогічно закріпленому чинним законодавством принципу незалежності судді. Експерт як суб'єкт кримінальної процесуальної діяльності віднесений до «інших учасників кримінального провадження» (§ 5 КПК України) поряд із перекладачем, свідком, спеціалістом тощо. За своїм процесуальним статусом він має права й має обов'язки, передбачені ст. 69 КПК України [58]. Як і інші учасники кримінального процесу, експерт має процесуальну незалежність тільки в рамках своєї правосуб'єктності. Отже, про незалежність судового експерта можна говорити лише стосовно проведення ним експертного дослідження, формулювання його висновків на основі внутрішнього переконання, а також відносно показань щодо проведеної експертизи. Зокрема, чинний КК України наразі встановлює відповідальність за перешкоджання з'явленню експерта до суду, органів досудового розслідування, тимчасових слідчих та спеціальної тимчасової слідчої комісії Верховної Ради України, примушування його до відмови від давання показань чи висновку, а також до давання завідомо неправдивих показань чи неправдивого висновку шляхом погрози вбивством, насильством, знищенням майна цих осіб чи їх близьких родичів або розголошення відомостей, що їх ганьблять, або підкуп свідка, потерпілого чи експерта з тією самою метою, а також погроза вчинити зазначені дії з помсти за раніше дані показання чи висновок (ст. 386 КК України) [60].

Принцип незалежності установ судової експертизи зазвичай трактують як «виключення можливості проведення експертизи підрозділами державних органів, що здійснюють функції кримінального переслідування» [98, с. 185–186], що, на нашу думку, є доволі дискусійним твердженням.

Як відомо, перелік органів судової експертизи наведений у ст. 7 Закону України «Про судову експертизу» [25], яка визначає, що судово-експертну

діяльність у кримінальному провадженні здійснюють державні спеціалізовані установи, а в інших випадках – також судові експерти, які не є працівниками зазначених установ, та інші фахівці (експерти) з відповідних галузей знань у порядку та на умовах, визначених цим Законом. При цьому до державних спеціалізованих установ належать: науково-дослідні установи судових експертиз Міністерства юстиції України; науково-дослідні установи судових експертиз, судово-медичні та судово-психіатричні установи Міністерства охорони здоров'я України; експертні служби МВС України, Міністерства оборони України, СБУ та Державної прикордонної служби України. Водночас ч. 3 цієї статті передбачає, що виключно державними спеціалізованими установами здійснюється судово-експертна діяльність, пов'язана з проведенням криміналістичних, судово-медичних і судово-психіатричних експертиз [25].

Таким чином, щодо експертних служб МВС України і СБ України, як органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність та мають визначену законом підслідність, забезпечення незалежності експертної діяльності не може бути пов'язане із унеможливленням проведення експертизи підрозділами державних органів, що здійснюють функції кримінального переслідування. Варто наголосити й на тому, що діяльність органів, що здійснюють кримінальне переслідування, базується на таких принципах кримінального процесу, як повага честі й гідності, недоторканість особи, таємниці спілкування, житла, права власності в ході кримінального провадження (ст. ст. 11–16 КПК України [58]). Наразі ж повна незалежність органів судової експертизи від діяльності правоохоронних органів може спричинити недотримання зазначених основних принципів кримінального процесу при проведенні судової експертизи, адже аналогічні принципи відсутні серед принципів, закріплених у ст. 3 України «Про судову експертизу» [25].

Принцип об'єктивності судової експертизи відповідає закріпленій в ст. 94 КПК України вимозі щодо всебічного, повного і неупередженого дослідження всіх обставин кримінального провадження [58], та визначає методологічні основи пізнавальної діяльності як осіб, що безпосередньо ведуть кримінальний процес,

так і експерта. З цією ж вимогою пов'язаний і принцип повноти експертного дослідження.

Отже, вважаємо, що доцільно вести мову про комплексний принцип об'єктивності, повноти і всебічності експертного дослідження, який відобразатиме сутність діалектичного закону пізнання. В аспекті судової оціночно-будівельної експертизи цей принцип розкривається також через необхідність дотримання низки принципів оціночної діяльності (на їх змісті та особливостях застосування ми детальніше зупинимося у третьому розділі дисертаційного дослідження).

Перелік принципів судової оціночно-будівельної експертизи (та експертної діяльності загалом) доцільно також доповнити принципом, який закладатиме засади відповідальності судового експерта, а саме – принципом компетентності та дотримання професійної етики. Так, компетентність експерта визначається як здатність (суб'єктивна можливість) обізнаної особи вирішувати поставлені питання, що належать до предмета експертизи. Компетентність експерта визначається його освітою, спеціальною підготовкою, досвідом у вирішенні аналогічних завдань, індивідуальною здатністю до евристичного мислення тощо [85]. Вимога компетентності судового експерта слугує підставою для його залучення до проведення експертизи за змістом положень ч. 1 ст. 69 КПК України [58].

У контексті нашого дослідження необхідно зауважити, що компетентність експерта для проведення судової оціночно-будівельної експертизи визначається його фаховою обізнаністю як у сфері оціночної діяльності, так у будівельній галузі, а також наявністю в нього економічних, товарознавчих і правових знань, адже весь цей комплекс спеціальних знань є необхідним для того, аби на належному рівні орієнтуватися у реаліях ринку нерухомості та здійснювати її якісну експертну оцінку (зокрема, значна кількість питань, що постають перед експертом в ході проведення оціночної судово-будівельної експертизи, стосуються саме відповідності будівельних робіт, побудованих об'єктів нерухомого майна та їх елементів, конструкцій, виробів і матеріалів проєктно-

технічній документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва).

Необхідно звернути увагу й на те, що ст. 3 Закону України «Про судову експертизу» не містить вказівок про наукову обґрунтованість засобів і методів проведення експертних досліджень. Це положення не знайшло свого безпосереднього закріплення й в принципах кримінального процесу. Втім спеціальна доповідь «Судова експертиза в кримінальних судах: забезпечення наукової достовірності методів зіставлення ознак», підготовлена в 2016 р. Комітетом радників з науки і техніки при президентові США, і матеріали 69-ї конференції Американської академії судових експертиз засвідчили, що однією з найбільш істотних потреб сучасної експертної науки є досягнення чіткості та об'єктивності оцінки наукових стандартів достовірності й надійності судово-експертних методів і можливості їх застосування в судово-експертних дослідженнях [100–101]. Також варто згадати і постанову Верховного суду США від 1993 р., відому як *Daubert ruling*, де було сформульовано низку базових критеріїв, за якими суддям рекомендувалося враховувати в своїх рішеннях висновки судової експертизи [102]. Зокрема, згідно з постановою *Daubert ruling* суддя має оцінити наступні моменти: Чи були якимось чином випробувані теорія або метод, застосовані в ході експертизи? Чи були вони піддані експертній оцінці і де-небудь опубліковані? Яка відома або потенційна частота помилок у відповідній методиці? Чи є будь-які стандарти, які контролюють використання цієї методики? Отже, будь-яка судово-експертна методика повинна мати чітко визначену ймовірність помилок і бути науково-обґрунтованою.

То ж, на нашу думку, принцип наукової обґрунтованості являє собою самостійне вихідне положення процесуально-пізнавальної діяльності щодо застосування спеціальних знань у кримінальному судочинстві, однією з форм якої виступає судова експертиза. Крім того, специфіка судової оціночно-будівельної експертизи, як і низки інших судових експертиз, вимагає не лише наукової, але й правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень, адже певні правові стандарти виступають своєрідним

«мірилом» оцінки при вирішенні низки завдань судової оціночно-будівельної експертизи. То ж зрештою можемо вести мову про принцип науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень.

Отже, зважаючи на те, що судова оціночно-будівельна експертиза має не лише специфічний складний об'єкт і відповідні об'єкти експертного дослідження, але й специфічні принципи та специфічні методи дослідження, які значною мірою є економічними і вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, до яких наразі відносять судову оціночно-будівельну експертизу, вважаємо, що необхідним в сучасних умовах є формування самостійного класу оціночних судових експертиз, проведення яких потребує спеціальних знань у галузі економіки, товарознавства, будівництва, права тощо. За таких умов оціночна експертиза нерухомого майна може становити самостійний рід оціночних експертиз, поділяючись на види – оціночну експертизу будівель і споруд та оціночну експертизу землі, які мають споріднені методологічні засади.

Висновки до розділу 1

Проблематика визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення належить до комплексних і складних, причому ретельне наукове висвітлення одержують переважно лише окремі її аспекти. Зокрема, лишається дискусійним питання щодо необхідності виокремлення експертних досліджень з визначення вартості майна у самостійний напрям, а також щодо місця відповідних експертних досліджень в системі судових експертиз.

Нормативне підґрунтя визначення вартості майна, зокрема й нерухомого, в кримінальному процесі становлять – у процедурному аспекті, – норми КПК України та законодавчі акти з питань судово-експертної діяльності, а також – у методологічному аспекті, – законодавчі акти з питань

оціночної діяльності. Визначення вартості нерухомого майна станом на дату, що не збігається з датою проведення експертизи, зокрема, на дату вчинення кримінального правопорушення, є предметом самостійного наукового інтересу, але поки що найменш дослідженим у загальному контексті проблематики експертного оцінювання нерухомості. Специфіка ретроспективного визначення вартості нерухомого майна зумовлена тим, що таке визначення вартості базується на вихідній інформації, припущеннях та обмеженнях, що враховуються в процесі його проведення, втім як у доктрині, так і у нормах законодавства таке визначення вартості хибно ототожнюється з повторною оцінкою нерухомості на підставі аналізу раніше складеного звіту, що не повною мірою відповідає потребам кримінального процесу.

Судова оціночно-будівельна експертиза як інститут процесуального права є об'ємним, складно структурованим, комплексним поняттям, що спирається на синтетичний науковий фундамент, і перебуває наразі у процесі становлення й розвитку, поєднуючи вирішення окремих завдань, притаманних судовим оціночній та будівельно-технічній експертизі. Втім наразі Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5, визначає її суто як підвид інженерно-технічної експертизи.

Завданнями судової оціночно-будівельної експертизи є визначення: різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо), відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Предметом судової оціночно-будівельної експертизи є встановлювані у процесуальному порядку на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оціночної діяльності фактичні дані про різні види вартості нерухомого майна, часток нерухомого майна та виконаних у зв'язку з поліпшенням земельних ділянок робіт, а також про відповідність виконаної оцінки нерухомого майна

вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам. Об'єктом судової оціночно-будівельної експертизи є складний комплекс певних матеріальних об'єктів, а також інших носіїв інформації, що мають необхідний правовий статус і піддаються безпосередньому експертному дослідженню. Натомість об'єктом експертного пізнання цієї експертизи виступає матеріально-ідеальний феномен, що характеризується синергетичними властивостями, який поєднує носії інформації та уявну модель процесу, явища, дії або події, створювану експертом у своїй свідомості на основі результатів дослідження матеріальних носіїв інформації, що забезпечують вирішення завдань щодо визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо) та визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [62].

Основними принципами судової оціночно-будівельної експертизи є принципи законності, незалежності, об'єктивності, повноти і всебічності експертного дослідження (розкривається через необхідність дотримання низки принципів оціночної діяльності), компетентності та дотримання професійної етики, а також науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення досліджень.

Зважаючи на те, що судова оціночно-будівельна експертиза має не лише специфічний складний об'єкт і відповідні об'єкти експертного дослідження, але й специфічні принципи та специфічні методи дослідження, які значною мірою є економічними і вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, до яких наразі відносять судову оціночно-будівельну експертизу, вважаємо, що необхідним в сучасних умовах є формування самостійного класу оціночних судових експертиз, проведення яких потребує спеціальних знань у галузі економіки, товарознавства, будівництва, права тощо. За таких умов оціночна експертиза

нерухомого майна може становити самостійний рід оціночних експертиз, поділяючись на види – оціночну експертизу будівель і споруд та оціночну експертизу землі.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ВИХІДНИХ ДАНИХ, ІДЕНТИФІКАЦІЇ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ПРИ ВИЗНАЧЕННІ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ЙОГО ВАРТОСТІ НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ

2.1 Основні вимоги до вихідних даних при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, особливості та порядок їх отримання

Встановлення істини у кримінальному провадженні багато в чому залежить від вірогідності, з якої експертом встановлюються обставини, що цікавлять орган (особу), який призначив експертизу. Вірогідність висновку експерта залежить від вірогідності відомостей, встановлених за допомогою засобів доказування, результатів власних досліджень експерта й вірогідності положень науки, що їх він використовував в обґрунтуванні висновків. Чітке розуміння сутності вихідних даних при визначенні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення необхідне для правильної оцінки висновку експерта, оскільки в цю оцінку входить оцінка надійності вихідних даних, перевірка законності використання їх джерел при проведенні експертизи. Правильне уявлення про види вихідних даних і процесуальний статус їх джерел дозволяє вирішувати питання про розмежування компетенції органа (особи), що призначає експертизу, та експерта в частині їх збирання і використання. Для якісного проведення судової оціночно-будівельної експертизи експерт потребує інформації як мінімум трьох змістовних категорій: технічної, правовстановлюючої та бухгалтерської.

У теоретичному плані поняття вихідних даних пов'язане з такими

важливими поняттями, як об'єкт судової експертизи, зразки для порівняльного дослідження (зразки-проби), матеріали, необхідні для проведення експертизи, тому актуальним є питання про співвідношення цих понять для судової оціночно-будівельної експертизи. Зокрема, проблемі вихідних даних висновку експерта приділяли увагу у своїх наукових працях Р. Белкін [103–104], В. Галкін [1045], Ю. Орлов [80, 106], З. Соколовський [107] тощо. Особливо в цьому контексті варто згадати дисертаційну працю Є. Бородіної «Правовий статус і криміналістичне значення вихідних даних у судово-експертних дослідженнях» [108], де було уточнено поняття вихідних даних висновку експерта й джерел вихідних даних: під вихідними даними розуміються відомості, одержані експертом із поданих на експертизу матеріалів і спеціальних знань експерта, які використовуються як підґрунтя висновків експерта.

Дані, на основі яких експерт будує свій висновок, він одержує з різних джерел, які відрізняються за своєю матеріальною природою, відношенням до кримінального провадження та процесуальним статусом.

За матеріальною природою джерела вихідних даних можуть бути класифіковані на: матеріальні об'єкти, що зберігають інформацію у доступній для безпосереднього сприйняття людиною формі (документи); матеріальні об'єкти, що зберігають інформацію в опосередкованій формі.

З точки зору приналежності до кримінального провадження джерела вихідних даних можуть бути класифіковані на: матеріальні об'єкти (зокрема, документи), які мають безпосереднє відношення до кримінального провадження (зберігають сліди кримінального правопорушення, містять інформацію про подію кримінального правопорушення, особу злочинця, результати процесуальних дій тощо); матеріальні об'єкти (зокрема, документи), які не мають безпосереднього відношення до кримінального провадження (наукова, науково-методична, спеціальна література, об'єкти-аналоги тощо).

За процесуальним статусом джерела вихідних даних, що мають безпосереднє відношення до кримінального провадження, можуть бути класифіковані на: речові докази; документи (у процесуальному значенні); інші

матеріали кримінального провадження.

Втім далеко не все, що міститься в цих джерелах, може бути використане як вихідні дані для висновку експерта. При надмірності даних або при протиріччях у них експертові доводиться обирати те, що він закладатиме в обґрунтування висновку. Тому необхідно уточнити, що вихідними даними експертного висновку є ті й тільки ті дані, які експерт одержав з належних джерел і прийняв у обґрунтування для свого висновку. При цьому Є. Бородіна згадує про допоміжні дані, які мають для експерта орієнтовне значення, втім не є вихідними [108, с. 13]. Так, наприклад, відомості про роздільну здатність фотоапаратури, використовуваної при проведенні натурних досліджень будівельних конструкцій, не використовуються безпосередньо в обґрунтуванні висновку, але від зазначеної характеристики залежить здатність даного фіксуючого засобу передавати дрібні особливості структури будівельного матеріалу, а відтак – повнота і якість інформації про неї, особливо коли мова йде про визначення вартості об'єкта нерухомості на момент часу, що не співпадає з датою проведення експертизи (тобто, на дату в минулому). Теж саме можна сказати і про всі вимірювальні прилади, використовувані експертом у ході проведення досліджень. Усе це робить необхідним приведення характеристик застосовуваних технічних засобів у вступній частині висновку з тою деталізацією, яка давала б повне уявлення про межі їх функціональних можливостей.

Необхідно зупинитися і на понятті джерел вихідних даних у контексті судової оціночно-будівельної експертизи. Під джерелом вихідних даних висновку експерта потрібно розуміти предмети і документи, що містять у знаковій (довідки, протоколи, технічні документи тощо) або предметній (речові докази) формі інформацію, на якій ґрунтується відповідний висновок. Критерієм розмежування за такої класифікації джерел слугує відмінність між формами відображення – якщо між предметом і його образом (копією) має місце відношення подоби, то між предметом і знаком – відношення позначення [42, с. 323].

Судова оціночно-будівельна експертиза відрізняється від експертиз інших класів, родів і видів змістом своїх завдань, об'єктами й методами дослідження, що не може не відбиватися також і на специфіці вихідних даних. Так, експертові, як правило, доводиться досліджувати не тільки безпосередньо об'єкти нерухомості, але й похідні від представлених йому джерел вихідних даних, отриманих як ним самим у ході проведення експертизи, так і наданих органом (особою), що призначили експертизу. Наприклад, план об'єкта нерухомості з описом виявлених дефектів, що виникли внаслідок вчинення кримінального правопорушення, складається експертом безпосередньо під час огляду. На ньому в певному масштабі фіксується розташування приміщень і їх габарити, описуються виявлені дефекти. Згодом експерт проводить дослідження, ґрунтуючись на даних цього плану та опису об'єкта. Опис і план перетворюються в джерело даних для подальших розрахунків, а відтак – для формулювання висновків.

Вихідні дані поділяються також на фактичні й узагальнені. За своїм змістом фактичні вихідні дані становлять різні характеристики предметів, наприклад, форми (будівельної конструкції), структури (грунту, будівельних матеріалів), кольору (оздоблювальні покриття), динамічних параметрів (амплітуда й частота вібродинамічних впливів устаткування на несучі конструкції будинку, якщо мова йде, наприклад, про будинки, що перебувають під реконструкцією) тощо.

Первинні відомості про властивості об'єктів становлять якісні, кількісні й структурні характеристики цих об'єктів, переважно у їхньому взаємозв'язку. Фактичні вихідні дані можуть бути отримані або шляхом безпосереднього вивчення експертом наданих йому джерел, або від органу (особи), що призначив експертизу.

Одними з найважливіших у судовій оціночно-будівельній експертизі є кількісні характеристики предметів, які можуть бути отримані шляхом вимірювання. Це габарити будівельних об'єктів, площі земельних ділянок, функціонально пов'язаних з ними; параметри навантажень, сприйманих

будівельними конструкціями, метричні показники ознак руйнування об'єктів нерухомості тощо. При цьому основною вимогою до будь-яких вимірювань є точність. Водночас жодне вимірювання не може бути проведене з абсолютною точністю, а результати багаторазового вимірювання того самого параметра завжди трохи відрізняться, тоді як результатом будь-якого однократного вимірювання завжди буде наближене число. Точність наближеного числа може характеризуватися або вказівкою абсолютної погрешності, або вказівкою меж невизначеності, до якої вони встановлені.

При оцінці якості виміру важлива не стільки сама абсолютна похибка, скільки її частка, що припадає на одиницю вимірюваної величини. Тому при характеристиці точності проведеного виміру користуються іншою величиною, рівної відношенню його абсолютної похибки до невідомого точного значення величини. Ця величина називається відносною похибкою й виражається у відсотках. Експертом для характеристики точності наближених значень результатів їх досліджень рекомендується користуватися або способом вказівки границь невизначеності, або вказівкою величин абсолютної й відносною похибки. Розповсюдженими при експертних вимірювальних дослідженнях є так звані випадкові похибки, найпростішим способом усунення яких слугують повторні вимірювання й визначення середнього арифметичного значення результату [42, с. 324–325]. Зауважимо, що точність вимірювань визначається завданням експертизи. Варто зазначити, що для фіксації фактичних вихідних даних, поряд з описом, часто використовуються зображення, які можуть виконувати ілюстративну функцію або забезпечувати виконання дослідницької функції. Зображення входять до складу висновку експерта як його органічний елемент.

Фактичні вихідні дані, тобто дані про обставини конкретної події, можуть надходити до експерта й з джерел, що містять інформацію у знаковій формі. Такими джерелами є протоколи слідчих дій, їх копії, і виписки з них, технічні документи, їх копії, постанова призначення експертизи, а також документи, що визнані речовими доказами у кримінальному провадженні. Дотримання процесуальної форми залучення того чи іншого джерела до процесу доказування

є гарантією законності та допустимості його використання для отримання експертом вихідної інформації.

При долученні предмета або документа як речового доказу на нього поширюється особливий процесуальний режим, який включає обов'язкове вивчення (огляд) і, за можливості, фотографування, зберігання предмета або документа у матеріалах кримінального провадження до набрання чинності вироком (рішенням) суду і вирішення питання про їхню долю. Якщо ті або інші предмети в силу їх громіздкості (наприклад, фрагменти конструкцій будинку, що був зруйнований) або інших причин не можуть зберігатися «при справі», тобто, в матеріалах кримінального провадження, вони повинні бути сфотографовані, за можливості опечатані й зберігатися в місці, визначеному особою, що здійснює досудове розслідування, про що складається відповідна довідка. Опис предмета й фотографування має на меті виключити можливість підміни, змішування з іншими предметами й документами тощо. Наявність опису і фотознімків також дозволяє певною мірою компенсувати ймовірну втрату речового доказу.

Вирішення питання про долучення предметів і документів до матеріалів кримінального провадження як речових доказів ускладнюється ще й тим, що коло предметів, які теоретично підлягають такому долученню, може виявитись занадто великим. Має сенс долучати лише ті предмети й документи, які завідомо пов'язані з подією кримінального правопорушення (водночас, встановити цю обставину з достатньою вірогідністю без участі обізнаної особи, як правило, неможливо).

В окремих випадках для проведення оціночної судово-будівельної експертизи експертові направляються копії документів (наприклад, довідки про величину часток співвласників у праві власності на житловий будинок), які можуть бути джерелами фактичних вихідних даних, але не завірені підписом особи, що засвідчує відповідність змісту копії до оригіналу. Це може призвести до того, що необхідна експертові інформація може бути перекручена. У таких випадках експерт повинен у встановленому порядку клопотати перед органом, що призначив експертизу, про надання необхідних документів, оформлених у

встановленому порядку. У випадку незадоволення такого клопотання, дана обставина повинна бути відображена у тексті висновку, а висновки, засновані на результатах дослідження документів, оформлених неналежним чином, будуть носити умовний характер, про що також має бути зазначено експертом.

Щодо узагальнених вихідних даних, такі дані формуються переважно на основі наукового знання. У системі наукового знання розрізняють закони й закономірності. На відміну від законів, закономірності враховують конкретні умови, особливості розвитку процесу у конкретній обстановці. Закономірності – це закони «меншої загальності», «спеціальні правила», що враховують не тільки основний істотний зв'язок, але й менш важливі, другорядні [109]. У структурі складного висновку може бути «задіяно» одночасно декілька законів і закономірностей різного рівня загальності, коли кожен з них обґрунтовує той чи інший щабель міркувань, які ведуть до кінцевого висновку.

Узагальнені дані, які можуть бути використані як вихідні при обґрунтуванні висновку експерта, не вичерпуються науковими відомостями. Зокрема, при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи можуть досліджуватися спеціальні правила, будівельні стандарти, технологічні норми, регламенти тощо. Ці акти також можна розглядати як джерела узагальнених вихідних даних. При цьому нормативні акти містять норми, тобто правила поведінки, що поширюються на певне коло осіб, яким би вузьким він не був, а відтак – містять узагальнені знання, яким наданий характер припису. Будівельні норми, технічні регламенти, правила ремонту та обслуговування техніки, що видані відомствами або окремими підприємствами, які не належать до числа загальнообов'язкових, діють у вузьких рамках професії, галузі тощо, відтак належать до спеціальних знань судового експерта. Необхідно зауважити, що нормативні акти є джерелами відомостей значної надійності – на відміну від наукової й довідкової літератури, яка може містити застарілі або суперечливі відомості, вони мають офіційно достовірний характер.

Аналогічно до джерел фактичних вихідних даних, джерела узагальнених вихідних даних можуть бути класифіковані на джерела «предметної» та знакової

інформації. До джерел «предметної» інформації можуть бути віднесені зразки, що представляють певний клас (рід) будівельних матеріалів і виробів, копії – фотознімки будівельних об'єктів, земельних ділянок тощо. До джерел знакової інформації узагальненого характеру можуть бути віднесені довідники, збірки статей, навчальна, науково-методична, методична література, нормативні акти, будівельні норми й правила тощо.

Зупиняючись на аналізі нормативно-правових актів, що регулюють процес отримання вихідних даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи, варто звернути увагу на наявну колізію між КПК України [58], Законом України «Про судову експертизу» [25] та вимогами Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2], постанови Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [64] в частині отримання вихідних даних для проведення дослідження. Оскільки положення КПК України та Закону України «Про судову експертизу» визначають право експерта «заявляти клопотання про надання додаткових матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи» та вказують на те, що «Експерт не має права за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи», тоді як 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» [64]. При цьому використання кожного з наведених нормативно-правових актів є обов'язковим під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи.

Враховуючи наведене, вихідні дані, необхідні для проведення дослідження з визначення вартості нерухомого майна, за процедурою одержання поділяються на два типи: вихідні дані, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом; вихідні дані, пошук яких здійснюється самотійно судовим експертом.

До вихідних даних, що отримуються процесуальним шляхом, за оцінками науковців, належать: – правовстановлююча документація на об'єкти нерухомості; проєктна документація на створення об'єктів нерухомості (при 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; – інформація 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; – інформація про наявність інженерних мереж; – у випадку визначення вартості нерухомості, що належить до пам'яток архітектури та містобудування (незалежно від рівня: місцевого чи національного): охоронний договір, акт технічного стану, інформація про цінність і схоронність об'єкта нерухомості тощо [42].

Зазначений перелік не є вичерпним та може бути доповнений іншими документами і відомостями, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом. Також варто зауважити, що конкретизація відповідного переліку в більшості випадків залежить від специфіки об'єкта нерухомого майна.

Наприклад, вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути: документи бюро технічної інвентаризації; проєктно-кошторисна документація будівництва об'єкта нерухомості у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією; документи натурних обмірів об'єкта нерухомості та документи, що підтверджують фізичний

(технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи тощо.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів експертом може використовуватись документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта нерухомості або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який попередньо проводив оцінку об'єкта нерухомості, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання [64].

До вихідних даних, пошук та аналіз яких здійснюється безпосередньо судовими експертами без відповідного процесуального оформлення, відносять наступні: – критерії відбору нерухомого майна, подібного до об'єкта дослідження (такі критерії самостійно визначаються експертом); – інформація про ринкове середовище об'єкта дослідження; – інформація про конкурентне середовище, в якому знаходиться об'єкт дослідження; – інформація про зовнішні чинники, які впливають на об'єкт дослідження; – інформація про вартість зведення, продажу, оренди, реставрації подібного до об'єкта дослідження майна тощо [42].

Виходячи з вимог Національного стандарту № 1, судовий експерт, провадячи судову оціночно-будівельну експертизу, зобов'язаний: зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт, вартість якого визначається, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта нерухомості та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта нерухомості (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від його використання, зокрема від його найбільш ефективного використання та існуючого використання); проаналізувати існуючий стан використання об'єкта, вартість якого визначається, та визначити умови його найбільш ефективного використання; зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки

капіталізації та (або) ставки дисконту; визначити правові обмеження щодо об'єкта нерухомості, вартість якого визначається, та врахувати їх вплив на вартість об'єкта дослідження [63].

Водночас окремим питанням отримання вихідних даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи є участь експерта у проведенні процесуальних дій, зокрема, організація натурних досліджень експертом об'єктів нерухомості, що у контексті кримінального провадження переважно пов'язане з оглядом місця події. Широке визнання одержало визначення огляду місця події, запропоноване А. Вінбергом та Б. Шавером ще у 1950 р.: «Оглядом місця події є слідча дія, спрямована на вивчення механізму та обставин події, фіксування обстановки злочину, виявлення, збереження й подальше дослідження слідів злочинної діяльності, а також різних об'єктів, предметів, документів та інших речових доказів, що мають значення у справі» [110, с. 61]. Дане визначення, залишається актуальним дотепер, втім А. Бутиріним запропоновано до нього наступні уточнення: огляд місця події може бути не тільки слідчою дією, але й етапом проведення експертизи (при дотриманні певних процесуальних вимог); враховуючи специфіку елементів обстановки місця події, здійснюється не тільки їх виявлення й збереження для наступного дослідження, але й відбір від них зразків-проб для лабораторних випробувань [42, с. 330].

На думку Б. Комаринця, експертиза повинна проводитися на місці події у наступних випадках: коли для вирішення питань, що стоять перед нею, важливо досліджувати обстановку місця події; якщо необхідно досліджувати взаємозв'язок між слідами, наявними на місці події; коли речові докази з місця події не можуть бути доставлені в лабораторію через громіздкість або загрозу псування при транспортуванні [111, с. 6]. Для судової оціночно-будівельної експертизи це забезпечує дослідження елементів речової обстановки події у безпосередньому середовищі у взаємозв'язку з іншими матеріальними предметами – атрибутами процесу будівництва або наслідками вчинення кримінального правопорушення, отже, дозволяє отримати більший обсяг доказової інформації.

Відповідно до КПК України огляд може проводитися до початку кримінального провадження – суто щодо огляду місця події (ч. 3 ст. 214 КПК України), у ході досудового розслідування (ст. 237 КПК України) та судового розгляду (ст. ст. 357 та 361 КПК України). Згідно з п. 3 ч.1 ст. 99 КПК України протоколи процесуальних дій та додатки до них, а також носії інформації, на яких за допомогою технічних засобів зафіксовано процесуальні дії, належать до документів (джерел доказів) [58].

Чинний КПК України не передбачає можливості проведення самостійного огляду експертом, однак до цього не існує й перешкод процесуального характеру, якщо експерт бере участь у проведенні огляду місця події, здійснюваному слідчим, або ж місце події шляхом вказівки на його місце розташування зазначене в ухвалі про доручення призначення експертизи – така можливість безпосередньо передбачена ч. 3 ст. 237 КПК України [58], де зазначається про можливість запрошувати для участі в огляді учасників кримінального провадження (під це визначення підпадають, зокрема, й експерти). На думку науковців, в даному випадку не порушується законодавчий припис, відповідно до якого експерт не може збирати докази за власною ініціативою, адже «якщо об'єкт наданий експертові для дослідження, чи то місце події чи технічне спорудження, то ухвала про призначення експертизи є достатнім повноваженням на будь-які дослідження, які експерт має право одноосібно здійснити на місці події, оскільки ці «будь-які» дослідження належать до методів дослідження, які експерт обирає самостійно» [112, с. 105]. Водночас варто зауважити, що наявні непоодинокі випадки, коли експерт стикається з необхідністю визначення вартості об'єктів нерухомості, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження як до моменту кримінального правопорушення, так і у зв'язку з його вчиненням, або ж після кримінального правопорушення і не у зв'язку з його вчиненням (Додаток А), тобто, коли обставини, які безпосередньо вплинули на стан досліджуваного об'єкта, не входять до предмета доказування, відтак перебувають поза сферою процесуального інтересу слідчого. За таких умов, на нашу думку, варто було б

розширити можливості експерта щодо самостійного збирання необхідної інформації.

Відповідно до ст. 69 КПК України експерт має право знайомитися з матеріалами кримінального провадження, що стосуються предмета дослідження, заявляти клопотання про надання додаткових матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи, бути присутнім під час вчинення процесуальних дій, що стосуються предметів та об'єктів дослідження, ставити запитання, що стосуються предмета та об'єктів дослідження, особам, які беруть участь у кримінальному провадженні [58]. То ж, на нашу думку, не існує процесуальних перешкод для того, аби експерт, якому доручено проведення судової оціночно-будівельної експертизи, був присутнім при огляді місця події, на допитах учасників кримінального провадження, слідчому експерименті тощо.

Так, при розслідуванні кримінальних правопорушень, пов'язаних зі знищенням або пошкодженням об'єктів нерухомості, в ході огляду місця події досить часто виникає необхідність відбору проб з конструкцій, виконаних з різних матеріалів (метал, бетон, цегла, полімери тощо), що вимагає залучення експертів з досить вузькою спеціалізацією. У літературі відзначається, що прерогативою експерта є робота з мікрооб'єктами, до яких належать, наприклад, прояви деструктивних змін у будівельних конструкціях (мікротріщини в металі, каверни й раковини в бетонному камені і т. ін.), виявити, виміряти і зафіксувати які можна тільки за допомогою спеціального обладнання. Так, з погляду Г. Грановського, якщо виявлення, фіксація та дослідження макрооб'єктів проводяться не тільки експертами, але й слідчими (судами), то для роботи з мікрооб'єктами потрібні спеціальні знання, тому методи і технічні засоби, що використовуються в таких випадках, є експертними [113, с. 6]. Ситуація, у якій необхідний відбір зразків-проб з будівельних та інших конструкцій з подальшим їх дослідженням, зайвий раз ілюструє переваги спільного слідчо-експертного огляду, який ми пропонуємо розглядати як *«кваліфікований огляд місця події»*, перед звичайним слідчим оглядом, зокрема й за участю спеціаліста, який не є фаховим експертом.

Зауважимо також, що для найбільшої продуктивності кваліфікованого огляду місця події та для того, щоб цей етап роботи був найбільш ефективним з точки зору подальшого проведення експертизи, відбирати зразки-проби на місці події й випробовувати їх у лабораторних умовах повинна одна й та сама особа (одна група осіб), що є цілком можливим, оскільки, відповідно до норм КПК України не є підставою для відводу експерта його попередня участь у кримінальному провадженні як спеціаліста (ч. 1 ст. 79) [58]. Тільки за таких умов може бути забезпечена єдність процесу дослідження, що передбачає: встановлення виду (типу, класу) конструкції й попереднє визначення її стану; встановлення місць вилучення зразків-проб, їх кількості й параметрів для того, щоб вони не тільки містили в собі необхідну інформацію про стан конструкції загалом або окремих її характеристиках, але й відповідали специфічним умовам наступних лабораторних випробувань, про яких може бути інформована повною мірою тільки особа, що є співробітником установи, у якій будуть проходити дослідження доставлених туди зразків-проб; власне відбір зразків-проб, а також вибір упакування, способів транспортування й підготовки до лабораторних досліджень. Це вимагає від особи, що виконує зазначені дії, повного та детального уявлення про обладнання (інструменти) для відбору зразків-проб, умови здійснення самого відбору, а також про дослідження із встановлення характеристик, які є предметом експертизи.

При описі місця події, складанні планів, схем, креслень, проведенні фото- і відеозйомки експерт, який бере участь в огляді місця події як спеціаліст, може надавати слідчому необхідну консультаційну допомогу, здійснюючи паралельно аналогічні дії, спрямовані на збір даних, необхідних для наступного складання експертного висновку.

При цьому експерт, будучи самостійною процесуальною фігурою, володіючи спеціальними знаннями в області будівельного виробництва та, як правило, маючи досвід практичної діяльності в області будівництва, в ході проведення експертизи, сам визначає напрям і методи дослідження як обстановки місця події, так і окремих її елементів і фрагментів. Р. Белкін і

А. Вінберг зазначають з цього приводу, що: «Методи пізнання істини не регламентуються законом. Закон регламентує процесуальні форми застосування цих методів – процесуальні дії. Так, закон детально регламентує не спостереження як метод пізнання, а огляд як процесуальну форму застосування цього методу; не порівняння, а пред'явлення для впізнання – знову ж таки одну із процесуальних форм застосування цього методу дослідження. Власне ці методи не мають потреби в процесуальній регламентації, тому що метод у тому розумінні, у якому ми вживаємо цей термін, категорія гносеологічна, яка не може бути законною й незаконною» [114, с. 23].

Варто враховувати, що огляд місця події є важливою процесуальною дією, проведення якої з максимальною результативністю та у суворій відповідності до норм кримінального процесуального законодавства надалі забезпечить можливість повного та об'єктивного дослідження експертом обстановки події. Тож від того, наскільки ефективно буде проведений огляд місця події, залежить результативність розслідування і доказування у кримінальному провадженні загалом.

Будь-яка подія (явище) супроводжується певними змінами матеріальних об'єктів. Така подія, як, наприклад, руйнування об'єкта нерухомості, відбувається, як правило, в обстановці, що характеризується матеріально вираженими порушеннями вимог спеціальних правил. Зберегти умови, що дозволяють зафіксувати достатню повноту інформації як про зміни речової обстановки, пов'язані з подією, так і про зазначені порушення, допущені до, під час і після події, досить складно. Деякими авторами висловлюється думка про те, що позитивні результати дає й «запізнілий» огляд (після закінчення значного часу після події). Його переваги, відзначає В Жирютин, полягають у тому, що за минулий період накопичується більше даних про подію, що відбулася (уже є показання очевидців, усунуті протиріччя між повідомленими даними, вивчені інші обставини справи, отримані відомості, які з об'єктивних причин не можна встановити «по гарячих слідах») [115, с. 36–38]. Зазначені переваги, на думку А. Бутиріна, є незаперечними, однак вони не завжди можуть заповнити ті

прогалини в обсязі доказової інформації, яка міститься в обстановці події, що щойно відбулася [42, с. 340]. Відтак вважаємо, що у випадках, коли перед експертизою стоїть питання щодо визначення вартості об'єкта нерухомості, стан якого до і після моменту кримінального правопорушення суттєво відрізняється, огляд місця події бажано проводити якнайшвидше, що не виключає можливостей повторного огляду.

Перед оглядом об'єкта нерухомості експертові потрібно ретельно вивчити долучені до матеріалів кримінального провадження документи, що містять показання потерпілого, очевидців події, інших осіб про об'єкт нерухомості, характер і методи будівельних робіт, про обстановку на місці до й після події, внаслідок якої сталося пошкодження або руйнування об'єкта нерухомості, про зміни речової обстановки тощо. Це дає можливість краще зорієнтуватися в обстановці місця події й правильно намітити тактику огляду – огляд стає більш результативним, якщо експерт має чітке уявлення про те, що саме має оглядати, наявність (відсутність) яких об'єктів підлягає встановленню, які їхні ознаки необхідно зафіксувати.

Результати вивчення матеріалів кримінального провадження дозволяють експертові вирішити питання, пов'язані з висуванням робочих гіпотез (версій) з приводу кожного з фактів, що підлягає встановленню. О. Шляхів виокремлює два види таких гіпотез: про сутність факту відповідно до поставлених питань; про можливість вирішення питання конкретними методами. У побудові гіпотез важливу роль відіграє досвід роботи експерта, старанність огляду та правильна оцінка його результатів [116, с. 137–141]. Експерт зобов'язаний досліджувати всі елементи речової обстановки для перевірки можливих версій без упередженості та упередження, без віддання переваги однієї версії щодо інших [112, с. 68, 75].

Оскільки досліджувані при огляді об'єкти, їх параметри й характеристики зазвичай численні, складні та багатозначні, оглядаючи речову обстановку місця події, експерт повинен: виявляти і фіксувати ознаки об'єктів, що мають значення для результативного розслідування та судового розгляду; відбирати зразки-проби будівельних конструкцій і виробів; вивчати властивості, сторони, зв'язки та стан

досліджуваного об'єкта для виявлення характеру й обставин процесу руйнування будівельного об'єкта, втрати ним своїх функціональних та інших властивостей тощо; одержувати вихідну інформацію для висування версій про причини, умови й механізми події, деструктивного процесу в конструкціях об'єкта нерухомості тощо.

Одержати максимально повну інформацію про обставини руйнування чи пошкодження об'єкта в ході огляду можна лише при прагненні подумки реконструювати подію загалом, включаючи окремі помічені ознаки в загальну картину, співвідносячи їх з можливими деталями передбачуваного та оцінюючи їх значущість. Це дозволяє вчасно усунути можливі прогалини огляду, висувати або спростовувати різного роду припущення. Побудова картини події за результатами спостереження дає можливість розширити місце огляду, вийти за межі первісно намічених меж. Якщо експерт переконується в безперспективності початкової версії, він відхиляє обраний варіант і приступає до розгляду іншого.

Межі території огляду й співвідносність з подією кримінального правопорушення різних предметів і слідів визначаються в кожному конкретному випадку з урахуванням характеру події, виду та технології будівельних робіт, пов'язаних з подією, їх технологічному зв'язку з іншими роботами, а також наслідками, що також настали. У процесі огляду експерт вивчає й фіксує лише ті ознаки і характерні риси елементів обстановки, які мають або можуть мати значення для складання висновку. Тому одним із тактичних завдань огляду місця події, з одного боку, є визначення об'єктів, що мають безпосереднє або непряме відношення до розслідуваної події, та їхніх властивостей, а з іншого – відмежування об'єктів або властивостей, що не мають стосунку до події кримінального правопорушення. Так, наприклад, якщо відбулося зруйнування зовнішніх стін будинку, для експерта будуть мати значення їх характеристики міцності, а не теплопровідність. Об'єктами експертного дослідження місця події можуть бути як окремі предмети і їх певні сукупності, так і обстановка місця події загалом [117, с. 114; 109, с. 134].

Т. Самаріна також звертає увагу на необхідність встановлення наявності

причинно-наслідкового зв'язку між змінами обстановки й подією кримінального правопорушення [112, с. 13–15]. Дійсно, на практиці непоодинокими є випадки, коли сліди та інші зміни, що відбулися в обстановці після вчинення кримінального правопорушення, сприймаються як елементи самої події, що скеровує розслідування у невірному напрямі. У зв'язку з цим важливо відрізнити обстановку самого кримінального правопорушення від обстановки місця події. Тож визначенню й фіксації в ході огляду підлягають усі предмети й сліди (зміни), які мають (можуть мати) пряме чи непряме відношення до події кримінального правопорушення. Дослідженню на місці події, таким чином, підлягають: обстановка місця події; стан матеріальних об'єктів, що перебували на місці події; стан матеріальних об'єктів, що пов'язані з початком, розвитком і закінченням події; сліди, що утворювалися в ході події тощо.

Усі дії (їх послідовність і зміст), виконувані експертом в ході огляду ретельно й докладно фіксуються в документі, що не мають якого-небудь процесуального статусу – це робочі матеріали, що слугують основою для наступного оформлення висновку експерта. Якщо в огляді місця події брав участь спеціаліст – його дії й коментарі заносяться до протоколу проведення слідчого або судового огляду, який надалі використовується експертом як джерело вихідної інформації.

Окремо варто зупинитися на специфіці вихідних даних, які необхідні експерту для визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, тобто, для ретроспективного визначення вартості, для якого необхідні технічні та правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості, який є об'єктом ретроспективного визначення вартості, а також наявність інформаційних джерел, що дозволяють експерту «повернутися в минуле» й дослідити стан і вартість об'єкта нерухомості на певний момент часу у минулому.

Надійними джерелами інформації для ретроспективного визначення вартості, здійснюваного експертом в кримінальному процесі, слід вважати, насамперед, паперові публікації, датовані строками не пізніше дати

ретроспективного визначення вартості, а також кеш-відомості вебсторінок, збережені на дату кримінального правопорушення. Звичайно використовуються підшивки газет з оголошеннями пропозицій продажу майна; власні бази даних, які містять хронологічно систематизовані пропозиції про продаж нерухомості; бази даних ріелторських компаній; різні архіви державних установ, а також і власні архіви, інтернет-ресурси. Фахівці з проблематики оцінювання також рекомендують для пошуку складних аналогів користуватися архівом Інтернету <http://www.archive.org/> [118]. Заслуговує на увагу і Єдина база даних звітів про оцінку, яка створена і функціонує на підставі наказу Фонду державного майна від 17 травня 2018 р. № 658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» [119]. Зокрема, складовою цієї Єдиної бази даних є модуль електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна, який може бути корисним експерту.

При оцінці об'єктів нерухомості особливо складним є визначення вартості будівництва, ремонтів і реконструкцій за станом на минулу дату. Надійними джерелами інформації в цьому випадку слугують документи проектно-кошторисної й дозвільної будівельної документації. Локальні кошториси, якщо вони збереглися, також містять найбільш повну інформацію про актуальні на час кримінального правопорушення ціни на матеріали і роботи [120, с. 24].

У складних випадках, коли достатньо повну інформацію знайти не вдається, і доступний лише обмежений обсяг інформації, у висновку експерта він має навести власну оцінку ступеню повноти використаної інформації. У висновку також повинні бути сформульовані «припущення, пов'язані із застосуванням зазначеної інформації», відтак аналіз припущень потребує від експерта зазначити, що інформація приведена до дати оцінки з використанням індексного методу або походить з наступних після дати ретроспективної оцінки періодів із застосуванням зворотної цінової індексації [120, с. 24].

Як зазначає О. Фоменко, з формально-юридичної точки зору заборона на використання інформації про події, що відбулися після дати оцінки, не поширюється на інформацію про ціни угод і пропозицій представлених на ринку

після дати оцінки. Тому використання інформації про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку після дати оцінки, є припустимим для визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки в минулому [121]. Відтак коефіцієнти реіндексації (перерахунку) поточних ринкових цін на дату в минулому можуть визначатися на основі усередненої цінової інформації на відповідні дати.

Я. Маркус підкреслює, що загальним правилом при проведенні ретроспективної оцінки (первісної або повторної) повинно бути наступне – події, що відбулися після дати оцінки, не повинні впливати на вартість об'єкта оцінки. Водночас у випадках, якщо це сприяє прийняттю рішення щодо можливості або неможливості розрахунку вартості, ці події можуть аналізуватись [120, с. 25].

Результати опитування експертів, які проводили судові оціночно-будівельні експертизи, свідчать про те, що досить часто в ході експертизи здійснюється визначення вартості об'єктів нерухомості, щодо яких в минулому здійснювалася оцінка, при цьому результати цієї оцінки не завжди є вартими довіри (Додаток Б).

Тож, якщо мова йде про визначення експертом вартості об'єкта нерухомості, щодо якого в минулому вже здійснювалася оцінка, при ретроспективному оцінюванні потрібно уважно вивчати всі джерела інформації, які було використано в первісному звіті про оцінку, оскільки не виключено, що в ході складання такого звіту були допущені порушення оціночних процедур при доборі й використанні ринкової інформації. Зокрема, у первісному звіті може бути відсутнім об'єктивне підтвердження достовірності використаної інформації або ж зібрана інформація представляється неповною або недостатньою. Це ж стосується і джерел інформації – іноді дані посилань на першоджерела характеризуються неактуальністю, неповнотою або неоднозначністю, відсутні скріншоти вебсайтів, які використовувалися при складанні звіту, посилання на публікації в періодичних виданнях не підтверджені копіями публікацій або наведені у звіті відомості про використані джерела не дають можливості їх однозначної ідентифікації [120, с.26]. Відповідно, будь-яка неповнота або недостатня достовірність вихідних даних має вважатися підставою для того, аби

піддати сумніву результати первісної оцінки.

Як вже зазначалося вище, необхідні експертіві вихідні дані про об'єкт нерухомості можуть міститися у таких документах: проєктна (проєктно-кошторисна) документація на будівництво (реконструкцію, капітальний (поточний) ремонт тощо) об'єкта нерухомості; правовстановлююча документація на об'єкт нерухомості; технічна документація на об'єкт нерухомості; правовстановлююча та технічна документація на земельну ділянку під земельними поліпшеннями; результати натурального обстеження об'єкта нерухомості (акт огляду, протокол огляду) тощо. Зазначений перелік документів не є вичерпним та може бути доповнений іншими документами з залежно від особливостей об'єкта нерухомості та від специфіки та обставин розслідуваної події (наприклад, інформація про наявність у об'єкта дослідження статусу пам'ятки архітектури чи іншого статусу, акти попередніх оцінок об'єкта нерухомості, відомості, що характеризують ринок нерухомості на момент вчинення кримінального правопорушення тощо).

Так, основні поняття, склад, зміст проєктної документації регулюється положеннями державних будівельних норм, а саме ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 4 червня 2015р. № 163 [122, с. 1]. Проєктна документація розробляється на нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і технічне переоснащення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення та являє собою затверджені текстові й графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, кошториси об'єктів будівництва.

Як свідчать результати вивчення кримінальних проваджень, у яких призначалася судова оціночно-будівельна експертиза, об'єктами дослідження також можуть бути об'єкти незавершеного будівництва (багатоповерхові житлові будинки, котеджі, виробничі приміщення, адміністративно-офісні центри тощо). Провести візуальне обстеження об'єкта дослідження станом на

дату в минулому об'єктивно неможливо, технічна та правовстановлююча документація на нього зазвичай відсутня, наявність довідки про балансову (кошторисну) вартість і ступінь будівельної готовності не дає змоги в повному обсязі провести ідентифікацію об'єкта дослідження. У цьому випадку джерелом інформації про об'єкт дослідження є проєктно-технічна документація на будівництво, а одним з складових елементів є пояснювальна записка.

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [123] «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;...». При визначенні вартості об'єктів нерухомості обов'язком судового експерта є встановлення безпосереднього зв'язку об'єкта дослідження з правами на нього, оскільки, як свідчить практика призначення судових експертиз, понад 90 % завдань, які ставлять перед судовими експертами, стосується визначення вартості об'єкта станом на дату зміни права власності (наприклад, дату незаконного відчуження).

Проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна регламентовано наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» від 26 липня 2018 р. № 186, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018 р. за № 1442/32894 [124]. Дослідження технічної документації при визначенні вартості нерухомого майна станом на дату в минулому беззаперечно має важливе значення, адже дозволяє отримати не тільки загальну інформацію про об'єкт дослідження, а й визначає категорії приміщень об'єктів дослідження. Так, при визначенні технічних характеристик об'єкта нерухомості судовому експерту необхідно визначити приналежність приміщень до основних і допоміжних. При цьому потрібно з'ясувати, як саме використовуються

приміщення не лише на дату проведення експертизи, але й станом на дату визначення його вартості, адже мають місце непоодинокі випадки, коли навіть допоміжні приміщення використовують для здійснення господарської діяльності, та їх можна віднести до категорії площ, які генерують дохід.

Під час дослідження земельних ділянок, на нашу думку, потрібно користуватися їх визначенням, наданим у Національному стандарті № 1 [63], враховуючи земельні поліпшення. У цьому випадку судові експерти мають звертати увагу на наявність прав (власність, користування) та обтяжень на земельні ділянки.

Втім, як вже зазначалося вище, найбільш продуктивним з точки зору формування розуміння характеристик об'єкта дослідження є безпосереднє проведення судовим експертом його натурального обстеження, незалежно від дати визначення вартості. Навіть у разі зміни характеристик, появи різних видів зносу жоден з перелічених вище документів (джерел інформації з вихідними даними) не дозволить краще зрозуміти місце розташування об'єкта дослідження, особливості рельєфу місцевості, де він розташований, та наявне оточення об'єкта нерухомості.

Відповідно до положень пункту 53 Національного стандарту № 1: «Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач повинен: зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, зокрема від його найбільш ефективного використання та існуючого використання); проаналізувати існуючий стан використання об'єкта оцінки та визначити умови його найбільш ефективного використання; ... визначити правові обмеження щодо об'єкта оцінки та врахувати їх вплив на вартість об'єкта оцінки; ... ». Крім цього, необхідно звернути увагу на те, що, як зазначено в Національному стандарті № 1, «...у разі неповноти зазначеної інформації або

відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки» [63]. Це визначення стосується і судової експертизи при визначенні вартості майна станом на дату в минулому, оскільки також накладає обмеження на точність отриманих результатів та, як наслідок, на категоричність сформульованих висновків.

У підсумку варто зауважити, що точність визначення вартості об'єкта нерухомості на дату вчинення кримінального правопорушення безпосередньо залежить від того, яку кількість інформації про нього одержить експерт, причому мова йде про інформацію щодо ціноутворюючих характеристик як юридичного характеру (зокрема, відомості про те, чи введений об'єкт нерухомості в експлуатацію, чи належить він до спільної власності тощо), так і технічного (інформація про технічний стан об'єкта нерухомості), що варто детальніше розглянути у наступних розділах.

2.2 Особливості ототожнення в кримінальному провадженні нерухомого майна (об'єкта дослідження) на час вчинення кримінального правопорушення.

Ототожнення нерухомого майна (об'єкта дослідження) на час вчинення кримінального правопорушення в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань.

У юридичній літературі одні автори відносять ідентифікаційні завдання до категорії діагностичних, інші визначають вчення про закономірності розпізнавання об'єктів за їхніми ознаками як криміналістичну діагностику [125, с. 103], Ю. Корухов і З. Кірсанов [126–127] розглядають питання, пов'язані з поширенням положень діагностики в інших науках на експертні дослідження, А. Вінберг і Т. Малаховська визначають ідентифікаційні дослідження як рівень вирішення експертних завдань (перший рівень – ідентифікаційні, другий –

діагностичні) [87, 128]. Натомість Н. Селіванов [129–130] і Т. Сєдова [125] взагалі вважають пошуки особливих діагностичних засобів і способів пізнання при встановленні індивідуальної тотожності й групової приналежності безперспективними. Ю. Орлов критично ставиться лише до можливості поширення поняття «діагностичні» на всі експертні дослідження, не пов'язані з установленням індивідуальної тотожності. На його думку, під діагностичними дослідженнями доцільно розуміти тільки дослідження, спрямовані на встановлення стану об'єкта (наявності або відсутності відхилення від якоїсь норми), відтак їх зміст пов'язується з поняттям «технічна діагностика» – «виявлення та вивчення ознак, що характеризують стан технічних систем для прогнозування можливих відхилень від робочого стану» [131, с. 104]. На думку А. Бутіріна, будівельна експертиза взагалі ідентифікаційних завдань не вирішує, а її діагностичні завдання мають розглядатися у вузькому, запропонованому Ю. Орловим, сенсі. Натомість науковець звертає увагу на широкий спектр класифікаційних досліджень в рамках експертизи [42, с. 56–57].

Загальною рисою класифікаційних досліджень є встановлення приналежності об'єкта на підставі визначення його властивостей і характеристик до певної множини об'єктів, властивості й характеристики яких заздалегідь відомі. Ю. Корухов, звертаючись до цього питання, відзначає: «При класифікаційному дослідженні властивості (ознаки), що підлягають вивченню, заздалегідь визначені властивостями універсального класу (роду, виду)» [127, с. 37]. Про можливість виділення класів «нестандартизованого» характеру веде мову А. Ейсман: «з практичної точки зору доцільно виокремити наступні дві категорії класів: універсальні та спеціальні. Універсальні класи мають широке загальноприйняте значення, використовуються в різних галузях науки і практики» [109, с. 35]. Визначення спеціальних класів автор не наводить, однак зазначає, що вони не тільки не входять в універсальні загальноприйняті класифікації, але навіть у межах спеціальної галузі знань не мають стійкої номенклатури [109, с. 35].

Перед експертом в ході судової оціночно-будівельної експертизи досить

часто постають питання про приналежність будівельних виробів, конструкцій тощо до того чи іншого «офіційного» класу, типу, виду. Так, при визначенні вартості кам'яної кладки потрібно визначити її вид – проста, середньої складності, складна; при з'ясуванні причин і умов руйнування будівлі (споруди) – марку бетону й клас арматури, застосовані при виготовленні залізобетонних конструкцій, використовуваних при зведенні досліджуваного будівельного об'єкта, марки власне залізобетонних конструкцій і деталей, вид ґрунту, на якому здійснюється будівництво тощо. Класифікація можлива з точки зору юридичних характеристик досліджуваного об'єкта. Так, для об'єктів оцінки нерухомості їх родовою ознакою, що визначає їх серед інших об'єктів, є безпосередній зв'язок з землею. Причому й власне земля як ділянка, і все, що з нею нерозривно пов'язане – природні предмети або об'єкти, створені людиною, розташовані на землі або під (над) землею, – становитимуть нерухомість. Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки «нерухомість включає землю і всі речі, які є природною частиною землі, наприклад, дерева й мінерали, а також усі речі, приєднані до неї людьми, наприклад, будови і поліпшення. Усе устаткування, приєднане до будинків, таке як каналізація, системи опалення, охолодження й електропостачання, і вбудоване устаткування, таке як підйомники або ліфти, також є частиною нерухомості» [132]. Це визначення відображає трактування нерухомості, звичне для законодавства багатьох країн світу, зокрема й для України (ст. 181 ЦК України [133]), де під нерухомістю (нерухомими речами) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення й зміни їх призначення. Такий характер зв'язку із землею не тільки дозволяє розрізняти нерухоме майно й майно, яке можна перемістити без втрати його сутнісних характеристик (рухоме майно), але й розглядати власне нерухомість з погляду єдності двох фізичних складових – землі та земельних поліпшень. Під земельними поліпшеннями розуміються будь-які перетворення землі, що мають довгостроковий характер і включають витрати на працю й капітал, та призначені для того, щоб збільшити вартість або корисність нерухомості.

Варто звернути увагу на те, що в контексті юридичних характеристик Міжнародні стандарти оцінки чітко розмежовують поняття нерухомості як фізичної речі та поняття нерухомої власності. Тож нерухомість як фізична річ може бути класифікована наступним чином: вакантна земельна ділянка або земельна ділянка з поліпшеннями. Нерухомість як власність передбачає сукупність прав, інтересів і зисків від володіння й використання нерухомості, які можуть розподілятися як стосовно її різних частин, так і між різними особами. Це дозволяє класифікувати нерухому власність як пакет прав, які можуть поширюватися на всю земельну ділянку й земельні поліпшення, тільки на земельну ділянку або тільки на земельні поліпшення, зокрема й на їх окремі частини та діяти протягом різних періодів часу. Причому, купуючи й продаючи нерухомість, учасники ринку відносять конкретну вартість до конкретного інтересу (права) у власності, а кожне право дає його власникові певні вигоди, які можуть виражатися у вигляді доходу, престижу, почуття власного задоволення, умов для ведення бізнесу або проживання. У найбільш загальному вигляді види прав, інтересів і зобов'язань на нерухомість можуть бути класифіковані наступним чином: право власності; право застави; право оренди; право забудови; сервітут; реальні повинності; зобов'язання, установлені державою. З точки зору форм прояву корисності нерухомості нерухоме майно класифікується: за метою утримання; за типом використання; за ступенем освоєння; за характером обігу на ринку тощо.

Існування класів, непередбачених офіційною стандартизацією, визначається особливостями судової оціночно-будівельної експертизи: клас житлових будинків, які за певних умов можуть бути розділені між співвласниками, є специфічним для даного роду експертизи і за обсягом він менше, ніж клас житлових будинків як такий. Подібний розподіл будівельних об'єктів може бути запропонований щодо вирішення експертних завдань, спрямованих на встановлення параметрів теплового режиму будинків, характеру та інтенсивності впливу тепла на розташовані під ними ґрунти: наприклад, холодні будинки (які не мають системи опалення); опалювані з обладнанням

підпілля; опалювані з настилом підлоги «на ґрунті»; з опалювальним підвалом; з гарячими цехами або обладнаннями, що створюють більшу тепловіддачу, але мають повітряну ізоляцію ґрунтів; будинки з гарячими цехами з великою тепловіддачею від них у ґрунт при відсутності їх повітряної ізоляції [134, с. 147].

Водночас загальною рисою, що притаманна всім судовим експертизам, у рамках яких проводяться дослідження даного виду, є «віднесення об'єкта на підставі його властивостей і характеристик до певного класу» [127, с. 36]. А. Бутирін пропонує відносити до приватних класифікаційних завдань судової оціночно-будівельної експертизи, зокрема, завдання щодо встановлення приналежності: продукції промисловості будівельних матеріалів (деталей, виробів, конструкцій) до певного виду, марки, класу; продукції будівельного виробництва (будинку, будови, споруди) до певної серії, типу капітальності, області експлуатації (промислове, цивільне тощо); будов і споруд до групи будівель, експлуатація яких передбачається в особливих умовах (сейсмо- і селенебезпечних, з високим рівнем ґрунтових вод, на території з хиткими ґрунтами тощо) [42, с. 59].

Як справедливо зазначає А. Кокін, ідентифікацію та діагностику не варто розглядати як взаємовиключні завдання експертизи, адже метою діагностики є встановлення групової належності, тоді як метою ідентифікації є індивідуальне ототожнення, відтак вирішення діагностичних завдань може передувати вирішенню ідентифікаційних завдань. Зокрема, діагностичний аналіз ознак є необхідним при ототожненні [135, с. 145]. То ж погоджуючись з іншими науковцями щодо безумовної важливості діагностичних і класифікаційних завдань, вважаємо, що судова оціночно-будівельна експертиза все ж таки вирішує саме ідентифікаційні завдання шляхом ототожнення досліджуваних об'єктів нерухомості. Саме від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження, тобто безпосереднього розуміння судовим експертом змісту об'єкта дослідження, залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і, як наслідок, – достовірність отриманих результатів. Можливість (неможливість) якісної

ідентифікації об'єкта нерухомого майна обумовлює власне і можливість виконання ретроспективного визначення його вартості.

Передусім потрібно зазначити, що у Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень поняття «ідентифікація» розглядається у значенні ототожнення (наприклад, п. 2.2.1, п. 14.1, п. 16.1 тощо) [62]. Своєю чергою, відповідно до Національного стандарту оцінки № 1 ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – це «результат досліджень оцінювача, спрямованих на збір та вивчення інформації щодо об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, достатньої для виконання оцінки відповідно до мети та бази оцінки» [64]. Національний стандарт оцінки № 1 також встановлює, що ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав передбачає встановлення його характеристик, прав, стану та обмежень щодо об'єкту оцінки. Національний стандарт оцінки № 2 передбачає, що в ході ідентифікації об'єкта нерухомості має, зокрема, встановлюватись наявність або відсутність розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та проектно-кошторисною документацією [65].

Зауважимо, що з 2010 до 2018 рік в Україні діяла постанова Кабінету Міністрів України від 8 грудня 2010 р. № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» [136], яка передбачала ідентифікацію об'єктів нерухомого майна за реєстраційним номером, що становив індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування об'єкта нерухомого майна. Реєстраційний номер складається з цифр, що розміщуються в певній послідовності та утворюють числа натурального ряду, який формується автоматично за допомогою програмного забезпечення під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна.

Дію згаданої постанови скасовано постановою Кабінету Міністрів України від 6 червня 2018 р. № 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру

речових прав на нерухоме майно» [137], якою викладено в новій редакції Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 [138], який передбачає, що адресою об'єкта нерухомого майна є ідентифікатор об'єкта нерухомого майна, який складається з назви адміністративно-територіальної одиниці (Автономна Республіка Крим, область, м. Київ та Севастополь), району, населеного пункту або селищної чи сільської ради, іменованого об'єкта (у разі наявності), назви вулиці (проспекту, бульвару, площі, провулку тощо), номера об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди тощо), номера корпусу та/або номера окремої частини об'єкта нерухомого майна (квартири, приміщення тощо).

Звертаючись до тексту вказаної Постанови [138], можемо переконатися в тому, що інформаційне наповнення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно передбачає збір та акумуляцію відомостей ідентифікаційного характеру, які можуть використовуватись експертом при вирішенні ідентифікаційних завдань в ході судової оціночно-будівельної експертизи, зокрема, при співставленні даних щодо юридичних і фізичних ознак об'єкта нерухомості.

Так, ведення Державного реєстру здійснюється за допомогою технічних і програмних засобів, які забезпечують: автоматичне формування та присвоєння реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна, реєстраційного номера заяви, номера запису, індексного номера рішення, інформації та витягів з Державного реєстру прав тощо; формування заяв, рішень, інформації та витягу з Державного реєстру прав з накладенням у випадках, передбачених законодавством, кваліфікованого електронного підпису державним реєстратором чи уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав; захист відомостей, що містяться у Державному реєстрі прав, від несанкціонованих дій; оновлення, архівування та відновлення відомостей, внесених до Державного реєстру прав, їх пошук; документальне відтворення процедури державної реєстрації прав.

Номери, що автоматично формуються та присвоюються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, складаються з цифр, що утворюють числа натурального ряду, та не повторюються на всій території України у межах нумерації об'єктів нерухомого майна, заяв, записів, документів, які формуються за допомогою Державного реєстру прав (рішень, інформації та витягів з Державного реєстру прав тощо).

У базі даних заяв формуються та реєструються заяви у сфері державної реєстрації прав, зокрема заяви власників нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій, а також реєструються судові рішення щодо заборони (зняття заборони) вчинення реєстраційних дій з обов'язковим присвоєнням програмними засобами ведення Державного реєстру прав кожній окремій заяві (судовому рішенню) реєстраційного номера та фіксуванням дати і часу реєстрації. Реєстраційний номер, дата і час реєстрації заяви (судового рішення) є ідентифікатором відповідної заяви (судового рішення) у Державному реєстрі прав [138].

Зокрема, згідно з п. 6. Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [138], формування заяв у сфері державної реєстрації прав у базі даних заяв здійснюється шляхом внесення відомостей про:

1) тип заяви, а саме: про державну реєстрацію прав; про внесення змін до запису Державного реєстру прав; про скасування; про заборону вчинення реєстраційних дій; про відкликання заяви; про надання інформації з Державного реєстру прав; про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; інший;

2) заявника: прізвище; ім'я; по батькові (за наявності); унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності); реквізити документа, що посвідчує особу заявника (назва документа; серія документа (за наявності); номер документа; дата видачі документа; уповноважений суб'єкт, що видав документ; строк дії документа (за наявності); додаткові відомості про документ (за наявності); реквізити документа, що підтверджує повноваження заявника діяти від імені іншої

особи (у разі подання заяви уповноваженою на те особою): назва документа; серія документа (за наявності); номер документа; дата видачі документа; уповноважений суб'єкт, що видав документ; строк дії документа (за наявності); додаткові відомості про документ (за наявності) [138].

У разі формування заяви, що подається декількома заявниками, відомості про заявника зазначаються щодо кожного такого заявника.

При цьому, наприклад, відповідно до п. 7 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [138] під час формування заяви про державну реєстрацію прав додатково до відомостей, передбачених пунктом 6 цього Порядку, вносяться відомості про:

1) тип державної реєстрації: право власності; речове право, похідне від права власності; обтяження речового права.

2) вид державної реєстрації: набуття; зміна (крім випадків формування заяви щодо права власності); припинення.

3) тип об'єкта нерухомого майна: земельна ділянка; підприємство; житловий будинок; будівля; споруда; квартира; житлове приміщення; нежитлове приміщення; об'єкт незавершеного будівництва; інший об'єкт.

Під час формування заяви обирається один із передбачених цим підпунктом типів об'єкта нерухомого майна, крім передбачених законодавством випадків, коли обирається декілька типів об'єктів нерухомого майна;

4) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (у разі наявності відкритого розділу на об'єкт нерухомого майна);

5) кадастровий номер земельної ділянки (не обов'язковий у разі формування заяви щодо підприємства, житлового будинку, будівлі, споруди, квартири, житлового чи нежитлового приміщення);

6) адреса об'єкта нерухомого майна (крім випадків формування заяви щодо земельної ділянки);

7) тип суб'єкта речового права, обтяження: фізична особа; юридична особа [138].

Під час формування заяви обирається один із передбачених цим підпунктом типів суб'єкта речового права, обтяження. У разі формування заяви, що подається щодо декількох суб'єктів, відомості про суб'єкта речового права, обтяження зазначаються щодо кожного такого суб'єкта;

8) суб'єкта речового права, обтяження: для фізичних осіб: прізвище; ім'я; по батькові (за наявності); унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності); реєстраційний номер облікової картки платника податків.

У разі відсутності у фізичної особи реєстраційного номера облікової картки платника податків через свої релігійні переконання, про що офіційно повідомлено відповідний контролюючий орган, додатково вносяться відомості про реквізити документа, що посвідчує особу заявника: назва документа; серія документа (за наявності); номер документа; дата видачі документа; уповноважений суб'єкт, що видав документ; строк дії документа (за наявності); додаткові відомості про документ (за наявності); для юридичних осіб: повне найменування юридичної особи; ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

У разі формування заяви, що подається щодо декількох суб'єктів, відомості про суб'єкта речового права, обтяження зазначаються щодо кожного такого суб'єкта;

9) документи, подані для державної реєстрації прав: назва документа; серія документа (за наявності); номер документа; дата видачі документа; уповноважений суб'єкт, що видав документ; строк дії документа (за наявності); додаткові відомості про документ (за наявності).

У разі формування заяви, разом з якою подається декілька документів для державної реєстрації прав, відомості про документ зазначаються щодо кожного такого документа [138].

Для ідентифікації об'єкта нерухомого майна також може використовуватись ідентифікатор відповідної земельної ділянки. Так, згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру [139] ідентифікатором

земель у межах державного кордону, земель у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є їх обліковий номер, тоді як ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер, який не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці в межах державного кордону.

Відомості про значення площі об'єкта Державного земельного кадастру вносяться до нього з точністю до чотирьох значущих цифр після коми.

До Державного земельного кадастру вносяться геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру та відомості про неї.

Геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат.

Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів, виготовлені на замовлення Держгеокадастру або отримані ним від суб'єктів інформаційної взаємодії та придатні для ведення Державного земельного кадастру [139].

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про землі у межах державного кордону, як відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) та за їх межами (у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження):

1) назва адміністративно-територіальної одиниці згідно з Державним реєстром географічних назв;

2) опис меж адміністративно-територіальної одиниці: графічне зображення меж адміністративно-територіальної одиниці з координатами їх поворотних точок, текстовим описом і довжиною (загалом та окремих ділянок); кількість і координати межових знаків, якими в натурі (на місцевості) закріплено межі адміністративно-територіальної одиниці

(загалом та окремих ділянок);

3) площа земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;

4) повні назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць згідно з Державним реєстром географічних назв;

5) інформація про документи, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальних одиниць: назва, дата та номер рішення про затвердження документації із встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, найменування органу, що його прийняв; електронні копії документів, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальних одиниць;

б) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер) категорії земель (загалом і за окремими контурами); межі земель кожної категорії за окремими контурами з координатами їх поворотних точок і довжиною; площа земель кожної категорії (загалом і за окремими контурами); інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою здійснено віднесення земель до відповідної категорії, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів;

б-1) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення: назва, код (номер) масиву; опис меж та угідь, що входять до складу масиву, а саме: межі масиву з координатами їх поворотних точок та довжиною, текстовий опис складу угідь; контури угідь, що входять до складу масиву з координатами їх поворотних точок та довжиною; площа масиву; інформація про земельні ділянки, що входять до складу масиву;

інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів [139];

7) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці:

назва, код (номер) угіддя (загалом і за окремими контурами); контури угідь з координатами їх поворотних точок та довжиною; площа кожного угіддя (в цілому і за окремими контурами); інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів; інформація про якісні характеристики угідь (в цілому і за окремими контурами), а саме: відмітки висот у Балтійській системі висот, горизонталі рельєфу, ареали крутизни схилів, об'єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висоту перерізу рельєфу, кути крутизни схилів; належність до ареалів певних ґрунтів, їх агровиробничих груп (підгруп); вміст гумусу; результати агрохімічних обстежень; наявність негативних ознак (засоленість, заболоченість, еродованість, зсуви, обвали, карстоутворення, підтоплення, скелетність, забрудненість радіоактивними, хімічними чи біологічними речовинами, деградованість, малопродуктивність тощо), а також про документи, на підставі яких визначено якісні характеристики угідь (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації, найменування органу, що його прийняв (у разі, коли така документація затверджується), електронні копії таких документів [139];

8) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці: розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме: код оціночної економіко-планувальної зони, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок; площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів; значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі земель за

межами населеного пункту); інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії); інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів; інформація про бонітування ґрунтів; інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів. Перелік відомостей про економічну оцінку земель, які вносяться до Державного земельного кадастру, визначається Мінекономіки [139];

9) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці: розподіл ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці за балами бонітету, а саме: межі ґрунтів з однаковими балами бонітету з координатами їх поворотних точок, площа ґрунтів з однаковими балами бонітету, значення бала бонітету за кожним ареалом ґрунтів; середній бал бонітету ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці; інформація про документи, на підставі яких проведено бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів, найменування органу, що його прийняв, дата проведення бонітування ґрунтів), електронні копії таких документів.

Відповідно до п. 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру [139] до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки:

- 1) кадастровий номер;
- 2) місцезнаходження (адреса);
- 3) опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної

власності;

4) площа;

5) міри ліній по периметру;

6) координати поворотних точок меж;

7) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки;

8) дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів;

9) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;

10) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель): категорія земель; цільове призначення згідно з документацією із землеустрою; вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель згідно із частиною п'ятою статті 20 Земельного кодексу України;

10-1) код (номер) масиву земель сільськогосподарського призначення, до складу якого входить земельна ділянка;

11) склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, їх облікових номерів, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

12) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;

13) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди: координати поворотних точок меж; міри ліній по периметру; площа; вид земельного сервітуту згідно із статтею 99 Земельного кодексу України та його зміст; інформація про документи, на підставі яких встановлено сервітут чи право суборенди (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації із землеустрою згідно із статтею 55-1 Закону України «Про землеустрій», найменування органу (особи), що його прийняв), електронні копії таких документів; відомості про

zareєстровані права сервітуту та суборенди відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди;

14) нормативна грошова оцінка: значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці; дата проведення нормативної грошової оцінки земель;

15) інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку: назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників; назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів; інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, до складу якої входить земельна ділянка;

16) інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

17) відомості про контури, координати поворотних точок, назви, адреси будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікатори об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів вносяться до Державного земельного кадастру також на підставі інформації, отриманої в порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Відповідно до п. 26 Порядку ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель, частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної

ділянки, сервіту, договору суборенди у Державному земельному кадастрі є їх обліковий номер [139].

Ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер, який не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці в межах державного кордону.

Пунктом 27 Порядку встановлено, що обліковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки), частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки, сервіту, договору суборенди є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр і знаків, яка присвоюється об'єкту Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки), частині земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки, сервіту, договору суборенди під час внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру, що зберігається за ним протягом усього часу існування.

Обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру, частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки, сервіту, договору суборенди, присвоюється з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Згідно з п. 28 Порядку обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) складається з таких структурних елементів: КГО : ВОК : ПНО, де КГО – тризначне число, яке є кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок); ВОК – шестизначне число, яке є позначенням виду об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) певної групи. Визначення КГО та ВОК здійснюється відповідно до додатків до Порядку [139].

Значення ВОК для масиву земель сільськогосподарського призначення встановлюється з урахуванням номера поля (за наявності), визначеного у відповідних проектах формування території і встановлення меж сільських, селищних рад. ПНО – десятизначне число, яке є порядковим номером об'єкта

Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) (максимальна кількість об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) з однаковим кодом та позначенням виду становить 9999999999), а для відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць порядковий номер об'єкта Державного земельного кадастру відповідає коду Класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97. Структурні елементи облікового номера об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) відокремлюються один від одного двокрапкою [139].

Пункти 29–30 Порядку передбачають, що кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр і знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів: НКЗ : НКК : НЗД, де НКЗ – номер кадастрової зони; НКК – номер кадастрового кварталу; НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою і визначаються на підставі: індексної кадастрової карти (плану); даних, що містяться у Державному земельному кадастрі; відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному

електронному документі [139].

Згідно з п. 30-2 Порядку обліковий номер контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці, складається з таких структурних елементів: НКЗ : НКК : НЗД : КБС : НБС, де НКЗ – номер кадастрової зони; НКК – номер кадастрового кварталу; НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999); КБС – тризначний код контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці, який визначається відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, на рівні класифікаційного угруповання «група»; НБС – тризначний порядковий код контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці.

Структурні елементи облікового номера контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці, відокремлюються один від одного двокрапкою та визначаються на підставі: даних, що містяться у Державному земельному кадастрі; відомостей про координати поворотних точок меж контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі [139].

Так само, як і щодо Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, варто констатувати, що інформація з Державного земельного кадастру може використовуватись експертом при вирішенні ідентифікаційних завдань в ході судової оціночно-будівельної експертизи, зокрема, при співставленні даних щодо юридичних та фізичних ознак об'єкта нерухомості.

Можливість (неможливість) ідентифікації об'єкта нерухомості зумовлюється наступними факторами: наявність (відсутність) матеріалів обстеження об'єкта нерухомості станом на дату визначення вартості; можливість (неможливість) обстеження об'єкта нерухомості при проведенні експертизи;

можливість (неможливість) ідентифікації правового статусу об'єкта нерухомості та його наявних обмежень та обтяжень [120, с. 43].

Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна, з урахуванням досвіду використання ідентифікаційних матриць [42], може бути запропоноване використання таких ідентифікаційних матриць, у яких правові характеристики об'єкта дослідження відбиваються у рядках матриці, а фізичні характеристики – у стовпцях тієї ж матриці (або навпаки). Тобто, використовується не «одномірне» представлення інформації про об'єкт нерухомості, коли його характеристики подаються у вигляді простого послідовного перерахування, а «двовимірне», за якого групи параметрів з різними властивостями об'єкта становлять певний інформаційний простір.

Наприклад, правові характеристики об'єкта нерухомості, які відображаються в рядках матриці, можуть передбачати право державної власності, приватної, спільної (сумісної або часткової) та інших форм власності, передбачених чинним законодавством. Крім цього, необхідно враховувати й такі види інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, зокрема оперативного управління або господарського відання, строкового чи безстрокового користування, оренду, сервітути тощо (докладний аналіз системи речових і зобов'язальних прав на об'єкти нерухомого майна з погляду їх ціноутворення дозволяє виділити не менш 15 варіантів можливих правових титулів об'єктів нерухомого майна).

Натомість у стовпцях матриці об'єкта дослідження можуть бути формалізовані фізичні характеристики об'єкта нерухомого майна. Наприклад, якщо мова йде про цілісний земельно-майновий комплекс, це можуть бути такі характеристики, як ступінь його забудови або наслідки іншого господарського використання. Так, для земельних ділянок, віднесених до категорії «Землі населених пунктів», природно враховувати ступінь їх містобудівного використання. При цьому можна виокремити земельні ділянки, вільні від забудови, але з різним ступенем їх готовності до включення в господарську діяльність їх правовласника. Інша група подібних характеристик належить до

об'єктів, незавершених будівництвом. Серед таких об'єктів можна виокремити не тільки «напівзбудовані», але й такі, які виглядають, як вільна земельна ділянка, хоча за наявною документацією можна визначити різний ступінь виконання предпроектних, проєктних й інших робіт, на які були зроблені відповідні витрати. Протилежним варіантом може бути забудована земельна ділянка із зовсім закінченим будинком, але не завершеними процедурами його здачі в експлуатацію й державної реєстрації. До третьої групи подібних характеристик можна віднести кілька видів забудованих земельних ділянок – земельних ділянок з розташованими на них одним, двома або декількома будинками і спорудами різного типу, подільні або неподільні ділянки тощо. Детальний аналіз дозволяє виявити більше десятка різновидів таких характеристик. Для визначення характеристик, прийнятних для класифікації, можуть використовуватись нормативні документи на кшталт Державного класифікатора будівель та споруд (ДК 018-2000) [140]. У підсумку ідентифікаційна матриця об'єкта нерухомості, що враховує лише його правові та фізичні характеристики, може мати розмірність 15 x 10, тобто описувати 150 варіантів різних об'єктів. В особливо складних експертних завданнях може виникнути необхідність використання декількох видів таких матриць. Якщо ж мова йде про типові ідентифікаційні матриці, їх зміст доцільно формувати з використанням дихотомій відповідних ознак.

Якщо застосування ідентифікаційних матриць не дає очікуваного ефекту, можна проводити дослідження з використанням принципу послідовних наближень, переходячи від застосування простих класифікаторів до більш складних. До матриці також доцільно вносити відомості про правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості. Той факт, що при проведенні експертизи з використанням ідентифікаційної матриці всі мітки (мітки щодо фізичних та правових характеристик доцільно позначати різним кольором) збираються в одній і тій самій графі таблиці, показує відсутність протиріч у вихідній інформації, відтак об'єкт нерухомості може бути однозначно ідентифікований. Якщо мітки розташовуються у різних «гніздах» матриці, особливо якщо це

стосується дихтомійних характеристик, то це може означати або наявність помилок самого експерта при вивченні документації, або ж свідчити про наявність неточностей чи порушень, допущених фахівцем-оцінювачем в ході первинної оцінки об'єкта нерухомості, результати якої досліджуються в ході судової оціночно-будівельної експертизи.

Більш складна ситуація виникає у тих випадках, коли об'єктом дослідження є забудована земельна ділянка, або об'єкт, незавершений будівництвом, і є підстави вважатися, що фахівець-оцінювач, який здійснював попередню оцінку, допустив помилки при аналізі документації з вихідними даними для оцінки. При цьому експертові необхідно скласти одну матрицю за результатами вивчення документації на об'єкт нерухомості (недобудову), а іншу – за результатами вивчення документації на земельну ділянку. Зіставлення результатів, відбитих у двох таблицях буде характеризувати правовий стан земельно-майнового комплексу.

Динамічна модель формалізується за допомогою декількох двовимірних матриць, що характеризують початковий стан об'єкта, проміжний стан (при необхідності - кілька проміжних станів), і кінцевий стан. Це завдання оціночної судово-будівельної експертизи можливо формалізувати за допомогою тривимірної системи, що включає в себе матриці станів об'єкта, і лінії переходу станів у ході здійснення угод. При цьому варто враховувати, що через можливу відмінність правових титулів на різні частини об'єкта дослідження (наприклад, будинку і земельної ділянки), визначення вартості може включати кілька складових. Динамічна модель може бути корисною і для співвіднесення вихідних даних щодо об'єкта нерухомості на момент проведення оцінки і на момент події кримінального правопорушення, що вкрай важливо при ретроспективному визначенні вартості.

Ідентифікаційні матриці правових і фізичних характеристик об'єктів нерухомості (Додаток А) дозволяють експертові виконати дослідження змісту документів, що подані на експертизу, і зробити обґрунтовані висновки про особливості процесів перетворення документованої інформації з вихідними

даними для визначення вартості. Це надає можливість забезпечення належного експертного дослідження об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи для відповіді на поставлені питання в рамках відповідних експертних завдань. З погляду належного проведення визначення вартості в цій частині експертного дослідження перевіряються особливості якісного аналізу характеристик об'єкта нерухомості в контексті конкретного завдання оцінки. При цьому процес визначення вартості передбачає як якісний, так і кількісний аналіз вихідних даних для визначення підсумкового значення вартості об'єкта нерухомості.

2.3 Особливості встановлення в кримінальному провадженні технічного стану нерухомого майна (об'єкта дослідження) на час вчинення кримінального правопорушення

Дослідження, проведені експертом у ході вирішення такого завдання, як визначення технічного стану об'єкта дослідження (нерухомого майна), передбачають вивчення матеріалів кримінального провадження, що мають відношення до предмета експертизи (насамперед, технічної документації щодо проектування, зведення та експлуатації будинку, будови або спорудження), натурне обстеження будівельного об'єкта, аналіз отриманих при цьому даних, висунення й перевірку експертних версій тощо. Експерт має точно визначити технічні параметри об'єкта нерухомості: фізичні розміри, ступінь завершеності конструктивних систем, зношення конструкцій тощо.

Досліджуючи технічний стан об'єкта нерухомості, експерт має виявити, зафіксувати і вивчити технічні показники об'єкта нерухомості (наприклад, технічні показники будівлі, що вказані в Технічному паспорті на неї [7, с. 64]) та можливі ознаки руйнування й зношування об'єкта, виявити та оцінити інформацію про подію кримінального правопорушення, яку вони містять.

Вести мову про повноту наданих експертові матеріалів варто за наявності, зокрема, наступних документів (на прикладі дослідження технічного стану

об'єкта нерухомості, що зазнав пошкоджень чи руйнування): архітектурно-будівельна й технологічна частина проєкту об'єкта нерухомості; документи, що містять дані про геопідгрунтя будівельного майданчика; робочі креслення та пояснювальна записка до проєкту – розрахункові схеми і розрахунки із вказівкою проєктних навантажень й впливів тощо; паспорти заводу-виготовлювача на будівельні матеріали й вироби, що зазнали руйнування із вказівкою дати їх виготовлення й основних характеристик (наприклад, армування залізобетонних конструкцій, виду й відпускнуї міцності бетону); документи на виконання будівельних робіт (журнали, акти, виконавча схема монтажу, відомості про дефекти конструкцій тощо); матеріали, у яких відбивається характер експлуатації будинку або споруди (відомості про навантаження й впливи, журнал техніка-доглядача будівельного об'єкта, дані про причини ушкоджень, відомості про ремонт, посилення конструкцій тощо); протоколи огляду місця події й додатки до них у вигляді світлин, креслень, схем тощо; протоколи допитів свідків події; протоколи допитів осіб, відповідальних за безаварійну експлуатацію об'єктів нерухомості, що підлягають експертному дослідженню; акти розслідування події відомчими комісіями й державними технічними інспекціями; довідки територіальних метеослужб про температуру зовнішнього повітря й швидкості вітру на момент події, що відбулася; документи, що містять дані про фактори техногенного характеру – про наявність і характер агресивного середовища, інтенсивності її впливу на металеві вироби й конструкції тощо [42]; інші документи.

З цих джерел інформації експерт одержує уявлення про характер, обставини і послідовність окремих етапів події, що відбулася, проєктні та фактичні архітектурно-будівельні характеристики об'єкта нерухомості, нормативні й фактичні строки експлуатації об'єктів нерухомості, умови їх експлуатації тощо. Якщо в наданих для дослідження документах не міститься необхідної для всебічного дослідження інформації, експерт має право клопотати про надання додаткових матеріалів або про участь у допитах осіб, чий показання, на його погляд, могли певною мірою заповнити виявлені ним інформаційні

прогалини.

Після закінчення вивчення проєктно-кошторисної та виконавчої документації експерт приступає до обстеження (натурного дослідження) об'єкта нерухомості, що припускає, насамперед, його огляд. У тому випадку, якщо об'єкт знищений (відбулося його розбирання й вивіз усіх збережених конструкцій та їх фрагментів), дослідження проводяться за наявними у кримінальному провадженні матеріалами.

Натурні дослідження оцінюються як більш значимі, оскільки експерт при цьому може безпосередньо вивчати обстановку на місці події загалом, тоді як при лабораторному дослідженні він змушений подумки відновлювати її деталі за матеріалами кримінального провадження (так званими «вторинними» об'єктами), спираючись на фактофіксуючі та оціночні судження осіб, які часто не володіють достатніми професійними знаннями й не зацікавлені у встановленні істини у кримінальному провадженні. Остання обставина орієнтує на оцінку матеріалів кримінального провадження як джерел перекрученої та (або) неповної інформації й забезпечення (за наявності такої можливості) безпосереднього сприйняття експертом первинного об'єкта дослідження. Завдання натурних досліджень зводяться до уточнення, а за відсутності відповідних документальних даних – до встановлення наступного: виду об'єкта нерухомості та його призначення; габаритів і конструктивних характеристик об'єкта нерухомості; видів матеріалів, з яких виготовлені основні (несучі) конструкції об'єкта нерухомості; технології, способів, прийомів і засобів, застосовуваних при зведенні об'єкта нерухомості; умов експлуатації об'єкта нерухомості; зони ушкоджень об'єкта нерухомості; наявності й характеру ушкоджень, дефектів, руйнувань об'єкта нерухомості; відомостей, що дозволяють робити висновки про стан будівельних конструкцій до розслідуваної події, а також про зміну цього стану в ході чи внаслідок події.

Огляд об'єкта нерухомості може бути візуальним та інструментальним.

Під візуальним оглядом розуміється: обстеження стану несучих конструкцій у зонах ушкодження; визначення ступеня ушкодження елементів

будинку та фіксація зон пошкодження на планах об'єкта нерухомості й розгорненнях конструкцій; установлення міцності конструкцій непрямыми методами (наприклад, відносно залізобетонних деталей – еталонними молотками та іншими найпростішими засобами, визначення розташування арматури по перетину залізобетонних конструкцій та її механічних властивостей); установлення необхідності додаткових випробувань матеріалів і конструкцій з метою одержання більш достовірних даних про фактичні властивості конструкцій та окремі їх елементи [141]. Тобто, візуальний огляд – це не тільки сприйняття об'єкта нерухомості безпосередньо, але й із обмеженим застосуванням технічних засобів та інструментів.

Інструментальний огляд (наприклад, залізобетонних конструкцій) на відміну від візуального «супроводжується їхнім розбиранням, вилученням із зони руйнування, випробуванням міцності бетону конструкцій, визначенням положення арматури в ній. Під час розбирання завалів у будинку залізобетонні конструкції, що підлягають інструментальному огляду, поміщають на розчищені місця або в менш ушкоджені зони. У процесі інструментального огляду уточнюють результати раніше проведеного візуального огляду» [141].

Будь-який огляд передбачає послідовний підхід від загального огляду до огляду окремих деталей, тобто експерт повинен почати дослідження із загального огляду об'єкта нерухомості, а потім приступати до огляду його частин, розташованих в епіцентрі найбільш інтенсивного руйнування (деформацій), і далі перейти до огляду конструкцій за зонами пошкодження в межах вузла, стику або сполучення й, нарешті, до огляду деталей. Ефективність огляду значною мірою залежить від того, чи вдасться при його проведенні встановити епіцентр виникнення й розвитку деформаційних процесів у несучих конструкціях або конструктивних елементах будівель і споруд, які зведені, зводяться, реконструюються або демонтуються (демонтовані), зафіксувати вид (клас, марку) і параметри конструкцій, що обрушилися, і вцілілих частин об'єкта нерухомості, а також вилучити зразки (проби) конструкцій, що несуть доказову інформацію про подію кримінального правопорушення. Оцінка конкретних

ушкоджень у будівельних конструкціях об'єкта нерухомості, що зазнали руйнувань або частково збереглися, проводиться за відхиленнями, що допускаються для відповідних дефектів, які регламентовані будівельними стандартами [142–145].

Якщо руйнувань зазнав об'єкт нерухомості, який перебував під реконструкцією, в ході огляду за участі експерта-матеріалознавця потрібно диференціювати наявні деформації конструкцій, що зруйнувалися, на такі, що виникають у процесі руйнування, і ті, які утворювалися до цього. При значних руйнуваннях будівельних об'єктів і їх комплексів установити епіцентр обвалення та детально оглянути конструкції, що зруйнувалися, неможливо без спеціального розбирання завалів, тому найчастіше особи, що проводять натурні дослідження аварійного об'єкта, обмежуються поверхневим оглядом місця події. Це веде до втрати доказової інформації, тому що при наступному розбиранні завалів конструкції, що обрушилися, зазнають додаткових руйнувань (їх розбивають, розрізають для зручності попереднього складування й транспортування і взагалі вивозять із місця події). У таких випадках стає неможливим провести необхідні дослідження, тож огляд місця події потрібно здійснювати у процесі розбирання. Зауважимо, що результати опитування експертів, які проводили судові оціночно-будівельні експертизи, свідчать про ускладнення при визначенні того, наскільки зменшилася вартість об'єкта нерухомості в результаті кримінального правопорушення, тобто, безпосередньо визначити розмір завданих кримінальним правопорушенням матеріальних збитків у випадках, якщо пошкоджений об'єкт нерухомості був демонтований з метою зменшення ризику обвалу, звільнення потерпілих тощо (Додаток Б).

За результатами огляду експерт робить проміжні висновки щодо виду: об'єкта дослідження; виду та характеру дефектів, ушкоджень, руйнувань, їх розташування на об'єкті дослідження; напряму й характеру навантажень, що діяли на об'єкт нерухомості. Для оптимізації роботи щодо узагальнення відповідних даних також можуть використовуватись матриці (на базі ідентифікаційних), змістовне наповнення яких має уточнюватися залежно від

виду об'єкта нерухомості та специфіки розслідуваної події (Додаток А).

Сформулювавши після закінчення зовнішнього огляду висновки, експерт намічає схему подальшого дослідження.

Стан досліджуваного об'єкта нерухомості потрібно зафіксувати за допомогою фотозйомки, що дозволяє, точно відтворити специфічні деталі, елементи й вузли, одержати наочне уявлення про окремі ознаки деформацій конструкцій об'єкта, які досить важко описати в протоколі слідчого (судового) огляду або у висновку експерта. Значення фотознімків як джерел доказової інформації при провадженні судової оціночно-будівельної є особливо важливим, оскільки не кожний предмет через свою громіздкість може бути залучений до матеріалів кримінального провадження як речовий доказ. Для вивчення особливостей стану матеріалів будівельних конструкцій вдаються до макрофотозйомки. Великомасштабні макрознімки одержують у лабораторних умовах із застосуванням спеціальної апаратури. Схеми, на яких відображені місця фотографування, як власне і фотознімки, стають частиною висновку експерта.

Фотознімки з місця огляду повинні бути виготовлені в найкоротші терміни, бажано – негайно після закінчення огляду. При фотозйомці доцільно керуватися загальними вимогами щодо прийомів і методів криміналістичної фотозйомки.

Так, з метою забезпечення максимальної повноти фіксації всіх об'єктів, елементів обстановки на місці огляду використовують такі прийоми зйомки:

- орієнтуюча (фотографування об'єкта огляду на фоні оточуючої обстановки);

- оглядова (фотографування безпосередньо об'єкта огляду, тобто частини місцевості (приміщення), на якій відбувалася розслідувана подія і залишилися сліди, що містять в собі інформацію про цю подію. На оглядових знімках необхідно відобразити ознаки, які характеризують сутність того, що сталося. Оглядові знімки мають створювати цілісне уявлення про обстановку місця події, про характер розслідуваної події, її наслідки, істотні елементи, деталі тощо);

- вузлова (фотографування групи предметів, окремого предмету або частини території, що зберігають матеріальні сліди розслідуваної події, зокрема в аспекті їх форми та взаємного розміщення);

- детальна (фотографування окремого об'єкту з метою фіксації його форми, стану, структури, деталей та особливостей. Розмір об'єкта на знімку та напрям зйомки повинні забезпечити фіксацію та роздільне сприйняття усіх ознак предмета. Детально мають бути сфотографовані, насамперед, такі сліди або речові докази, які неможливо вилучити або щодо яких немає впевненості, що вони не будуть пошкоджені чи знищені під час вилучення і транспортування) [146, 147, с. 64].

Щодо методів криміналістичної фотозйомки, в ході огляду об'єктів нерухомості можуть використовуватись наступні методи:

- панорамна фотозйомка (фотографування місця огляду/об'єкта частинами з подвійною фіксацією обраного орієнтиру таким чином, аби кожний наступний кадр був продовженням попереднього з подальшим монтуванням у фотографічну панораму – лінійну, кругову або ярусну);

- вимірвальна (масштабна) зйомка (фотографування з лінійним і глибинним масштабом, яке передбачає одержання фотознімків, за якими можна визначити розміри сфотографованих об'єктів і відстані між ними);

- стереоскопічна зйомка (метод одержання знімків, який дозволяє сприймати об'єм сфотографованих предметів, що дозволяє одержати повну інформацію про форму, розміри й взаєморозташування сфотографованих об'єктів у всіх трьох вимірах, а також відстані між ними);

- макрозйомка (метод одержання зображень дрібних об'єктів у натуральну величину або зі збільшенням без використання мікроскопа. Для одержання зображення при фотографування об'єктів здійснюється з більш близьких відстаней, ніж відстані, зазначені на шкалі дистанцій звичайних об'єктивів до фотокамер, зокрема, з використанням подовжувальних кілець або лінз-насадок чи штатного режиму «макрозйомка»);

- телезйомка (метод одержання зображення віддалених об'єктів у

потрібному масштабі із застосуванням телеоб'єктивів, конструкція яких дозволяє наблизити об'єкт зйомки та одержувати зображення в більшому масштабі, ніж звичайних об'єктивів. Телезйомка використовується в тих випадках, коли об'єкт перебуває на значній відстані й доступ до нього ускладнений) [147, 148, с. 64].

Якщо мова йде про необхідність фотографування зображень, креслень, інших документів, що мають відношення до об'єкта нерухомості, доцільно використовувати репродукційну фотозйомку (метод фіксації площинних об'єктів, який застосовується для відтворення фотографічним способом плоских оригіналів (текстів, фотознімків, креслень, схем, малюнків та ін.). При такому фотографуванні дотримуються правил масштабної зйомки, що забезпечує високу точність копії [146, 147, с. 64].

За допомогою фотозйомки переважно фіксується зовнішній стан об'єкта експертного дослідження. Внутрішній стан окремих будівельних конструкцій (зокрема, наявність тріщин, порожнеч, раковин, фрагментальна зміна структури) визначають за допомогою ультразвукових приладів через різниці характеристик процесу загасання акустичних імпульсів, втім при дефектоскопії масивних залізобетонних конструкцій на низьких частотах чутливість приладів невелика.

Узагальнюючи викладене, підсумуємо, що загалом методи, за допомогою яких проводиться натурне обстеження об'єктів нерухомості, поділяються на дві групи: неруйнівні й такі, що частково руйнують тіло конструкції. Основними методами, за допомогою яких проводиться обстеження об'єктів нерухомості, є наступні: візуальний, який застосовують на початковому етапі, щоб виявити наявні видимі недоліки; ультразвуковий, за допомогою якого виявляються невидимі недоліки матеріалів і конструкцій, контролюється товщина металоконструкцій; електромагнітний, який застосовують з метою проконтролювати деталі, у виготовленні яких були задіяні електропровідні матеріали; георадіолокаційний, який використовується при визначенні структури, товщини і невидимих недоліків в фундаменті; радіометричний, який застосовують щоб визначити щільність бетону, каменю та сипучих матеріалів; нейтронний, що застосовується для встановлення вологості будівельних

матеріалів і контролю їх пористості; відрив зі сколюванням, який використовується для визначення міцності бетону в конструкції; пневматичний, за допомогою якого встановлюється повітропроникність об'єкта дослідження; тепловізійний, з використанням якого визначають рівень теплозахисту; нівелювання, фотограмметрія, теодолітна зйомка, що застосовуються з метою виявлення об'ємної деформації об'єкта нерухомості, а також можливого осідання фундаменту. Зібрані в результаті обстеження дані використовуються для аналізу технічного стану об'єктів.

Наступний етап проведення експертизи передбачає систематизацію та аналіз даних, отриманих у ході проведення огляду об'єкта нерухомості, вивчення матеріалів, проведення розрахунків тощо. У зв'язку з цим представляється можливим виокремити три підходи до оцінки технічного стану об'єкта нерухомості: умоглядний, який здійснюється на підставі практичного досвіду експерта. Через значну суб'єктивність в оцінці він часто призводить до суперечливих суджень і неправильних висновків; виконання розрахунків, що передбачає використання наявних методів розрахунків будівельних конструкцій; експериментально-теоретичний, який заснований на проведенні цілеспрямованих досліджень, наприклад, з вивчення впливу дефектів і ушкоджень на міцність, твердість, стійкість конструкцій об'єкта нерухомості.

На підставі результатів вивчення відомостей, отриманих у ході обстеження об'єкта нерухомості, матеріалів кримінального провадження та результатів лабораторних досліджень експерт формує загальне уявлення про технічний стан об'єкта нерухомості, яке доцільно формалізувати у вигляді заповнення паспорту технічного стану об'єкта нерухомості, відомості якого доповнюють ідентифікаційні матриці.

Перед експертом можуть поставати питання про можливість відновлення об'єкта нерухомості, який зазнав руйнування чи ушкоджень внаслідок кримінального правопорушення, оскільки це може впливати на визначення тяжкості його наслідків. Питання про можливість відновлення об'єкта безпосередньо пов'язане з величиною коефіцієнта ушкодження – співвідношення

числа ушкоджених конструктивних елементів та їх з'єднань до загального числа елементів і з'єднань у будинку [147–148]. Наявність в ухвалі про призначення експертизи питань про можливість відновлення об'єкта нерухомості надає певну специфіку як процесу дослідження (потрібні додаткові дані), так і змісту висновку експерта. У таких випадках у ньому повинні бути відбиті наступні моменти: час будівництва об'єкта, дані про інженерну геологію, загальна площа об'єкта нерухомості та будівельний обсяг, дані про проведені раніше роботи з його посилення й відновлення; дані про кошторисну вартість об'єкта та його залишкової вартості на момент обстеження; фактичні та проєктні показники міцнісних характеристик матеріалів конструкцій і відсотки армування; графічний матеріал – у вигляді планів поверхів з умовними позначками характеру й величини деформації, проведених на місці випробувань, а також місць узяття проб матеріалу, світлини окремих вузлів і конструкцій, матеріали картирування деформацій на розгорненнях стін; висновки про загальну стійкість споруди в цілому, про втрату стійкості положення окремими конструкціями й про неприпустимі їхні переміщення при нормальній експлуатації об'єкта; висновки щодо доцільності відбудовних робіт або зносу об'єкта; рекомендації про необхідність відновлення об'єкта, посилення його або прийняття спеціальних конструктивних рішень; дані про попередню оцінку вартості відновлення (посилення) об'єкта за матеріалами обстеження; висновки від можливості експлуатації об'єкта нерухомості до початку проведення відбудовних робіт.

Фактично при визначенні технічного стану об'єкта як проміжної стадії визначення його вартості в ході судової оціночно-будівельної експертизи експертами досліджуються властивості об'єктів нерухомості як продукції будівельного виробництва (вони, як і будь-які матеріальні утворення, мають нескінченну безліч властивостей, однак предметом експертного дослідження стають лише ті з них, які мають значення для встановлення істини у кримінальному провадженні). Мова йде про функціональні, експлуатаційні, естетичні, споживчі властивості та властивості безпеки.

У ході дослідження експерт повинен виявити, вивчити, оцінити певні

ознаки об'єкта (поняття гносеологічне, що слугує засобом пізнання речі) та висловити своє судження про його властивості (категорія онтологічна, що обумовлює матеріальну сторону буття речі) [42, с. 37]. Визначаючи властивості об'єкта нерухомості, експерт повинен виходити з того, що об'єкт характеризується не тільки наявністю, але й відсутністю тих чи інших ознак. «Ознакою може бути не тільки властивість, але й відношення, а також відсутня властивість або відношення, що служить підставою для утворення негативних понять» [150, с. 49]. Властивості об'єкта нерухомості – це «цілісна система, вони взаємозалежні, визначаються субстанціональними характеристиками, конструкторсько-технологічними умовами й цільовим призначенням матеріалів, речовин і виробів; на них впливають і експлуатаційні фактори» [151, с. 40].

Функціональні властивості визначають призначення об'єкта нерухомості. Вони формуються вже на стадії виготовлення будівельних матеріалів, тому експерт починає дослідження, як правило, з їхнього вивчення незалежно від того, чи стоїть перед ним завдання, пов'язане з визначенням причин і умов руйнування будинку, повної (часткової) втрати функціональних властивостей житлового приміщення або окремого елемента будівельної конструкції. У поняття функціональних властивостей, окрім технічного, закладений також і соціальний аспект. Основне призначення окремих приміщень і будинку загалом – задовольняти житло-побутові, виробничі та інші потреби людини. Найбільш повна відповідність об'єкта нерухомості передбаченому проектом призначенню досягається, зокрема, при дотриманні технології будівельного виробництва; проведенням проектних, інженерно-дослідницьких та інших робіт на сучасному технічному рівні [152]. Функціональні властивості об'єкта нерухомості безпосередньо впливають на визначення його ринкової вартості та дозволяють віднести об'єкт нерухомості до певного сегменту ринку – земельні ділянки різного цільового призначення, нежитлові або житлові приміщення (житлові будинки, квартири у багатоквартирних будинках, кімнати тощо).

Експлуатаційні властивості тісно пов'язані з функціональними, адже обумовлюють можливість використання об'єкта відповідно до його

функціонального призначення. Наприклад, якщо мова йде про житловий будинок, під правильною експлуатацією мається на увазі використання квартир для проживання громадян, задовольняти потреби яких можна тільки при безперебійному функціонуванні всіх інженерних систем, певних габаритах приміщень, забезпеченні певного рівня шуму, інсоляції, освітленості в них тощо. Відповідаючи на запитання про відповідність експлуатаційних властивостей спеціальним правилам, варто виходити з того, що пропоновані до них вимоги підрозділяються на загальні й спеціальні. Загальні вимоги поширюються на всі будинки, спеціальні – на певні групи будинків, що відрізняються специфікою призначення або технологією виробництва. Загальні й спеціальні експлуатаційні вимоги сформульовані в нормах і технічних умовах на проектування певних груп будинків, а спеціальні індивідуальні вимоги, обумовлені специфікою призначення або конструктивного рішення, містяться в технічному завданні на проектування. Наприклад, нормативно-правові акти, які регламентують порядок використання в Україні службового житла, передбачають, що відповідні житлові приміщення мають передаватися наймачеві у стані, придатному для проживання.

З експлуатаційними властивостями об'єктів нерухомості також тісно пов'язане поняття безпеки їх експлуатації, і, відповідно, так званих властивостей безпеки. Необхідність у дослідженні експертом безпеки об'єкта нерухомості виникає при встановленні можливості використання житлових (виробничих) приміщень відповідно до їх функціонального призначення [153].

Під естетичними властивостями об'єктів нерухомості розуміється їхня архітектурна виразність, що відповідає призначенню об'єктів будівництва, що проявляється в раціональності форм, цілісності композиції та досконалості виконання власне будівельних і декоративних робіт як окремої будівлі, так і загальної містобудівної композиції ансамблю забудови. Архітектурна виразність є відображенням своєрідності архітектурних форм, що виділяють цю будову серед аналогічних. Раціональність форми – критерій, що дозволяє судити про відповідність будинку (споруди) його призначенню, правильність конструктивного рішення, вибір технології виробництва та про використанні

матеріали. Цілісність композиції припускає органічний взаємозв'язок усіх елементів будівлі й характеризується формою, пластичністю, колоритом, декоративністю. Відкриті простори зовнішнього житлового середовища характеризуються освоєнням, змістовністю, комфортністю [153]. При цьому освоєння території населеного пункту полягає в тому, що вся вона постійно використовується, немає занедбаних, недоглянутих пустирів. Змістовність означає розвиненість і гармонію різноманітних типів відкритих просторів селищ і міст. Комфортність – наявність зручних функціональних і просторових умов для видів діяльності, що склалися або передбачаються. Вона досягається правильним вибором видів і розмірів огороження, орієнтації майданчиків, стоянок, доріжок, містків, заслонів, проходів тощо [153]. Естетичні вимоги пред'являються до окремих елементів внутрішньої облаштованості житла й виробничих приміщень – обробки поверхонь, підлоги, стін, стелі, санітарно-технічного устаткування тощо. Щодо об'єктів нерухомості важливою є відповідність їх зовнішнього вигляду та форми функціональному призначенню [154]. Так, форма вважається відповідною до стилю, якщо вона відповідає суті предметів і, навпаки, не представляє стиль, якщо йому суперечить. Варто зазначити, що «відповідність виду будинку функціональному призначенню ще не гарантує його високих естетичних властивостей, з іншого боку – естетична форма залишається визначальною, поки вона не суперечить функціональному призначенню й конструктивним особливостям будинку» [154, с. 30].

Споживчими називають ті властивості об'єктів нерухомості, які обумовлюють її здатність задовольняти конкретну потребу, що проявляється в процесі експлуатації й споживання. Споживчі властивості визначаються властивостями безпеки, функціональними, експлуатаційними, естетичними та іншими властивостями [155, с. 11] і зрештою визначають вартість об'єкта нерухомості. Об'єкт нерухомості, як і будь-який інший товар («предмет господарського обігу» [156], «будь-яка продукція, інше нерухоме та рухоме майно (зокрема, цінні папери), роботи, послуги, права інтелектуальної власності, інші майнові та немайнові права, призначені для продажу (оплатного

передавання)» [157]), характеризується діалектичною єдністю двох сторін: вартості – результату абстрактної праці й споживчої вартості – результату конкретної праці. І якщо перша належить до категорії економічних дисциплін, друга є техніко-економічною категорією [158] і залежить від впливу факторів, пов'язаних зі змінами, що відбуваються у будівництві та соціальній і економічній сферах суспільства.

Споживча вартість створюється в сфері виробництва. Експлуатаційна придатність будинку, безвідмовність і довговічність його конструктивних елементів та інженерних систем визначаються вже на стадії проектування й будівництва, тож проектні рішення та якість зведення об'єкта нерухомості визначають його споживчу вартість. Її величина стосовно до експлуатованих об'єктів нерухомості залежить, зокрема, від величини фізичного й морального зношування. Під фізичним зношуванням розуміють втрату будівельним об'єктом із часом міцності, стійкості, зниження тепло- і звукоізоляційних властивостей, водо- і повітрянепроникності. Основними причинами фізичного зношування є вплив природних факторів, а також технологічних процесів, пов'язаних з використанням об'єкта нерухомості. «Моральне» зношування житлових, цивільних і виробничих будинків переважно залежить від науково-технічного прогресу в промисловості й будівництві [159, с. 14]. Розрізняють два види морального зношування: перший пов'язаний зі зниженням споживчої вартості об'єкта нерухомості у порівнянні з його вартістю в період будівництва (зменшення її пояснюється зниженням витрат суспільно необхідної праці на спорудження аналогічних об'єктів на момент оцінки експертом; другий – відбиває ступінь невідповідності об'єкта нерухомості або його елементів існуючим на момент дослідження нормативним, об'ємно-планувальним, санітарно-гігієнічним та іншим вимогам. Моральне зношування будинків у процесі експлуатації не можна попередити, темпи його закладені вже на стадії проектування й залежать від того, наскільки враховані тенденції науково-технічного прогресу в об'ємно-планувальних і конструктивних рішеннях. Встановлюючи наявність і ступінь морального зношування об'єкта нерухомості,

експерт зіставляє найбільш істотні для вирішення даного питання характеристики досліджуваного об'єкта з характеристиками аналогічного об'єкта (точніше, з характеристиками ідеальної його моделі), що відповідає сучасним (на момент визначення вартості) вимогам, що висувуються до таких об'єктів. Упевнитися в правильності визначення вартості експерт зможе, порівнявши отримані результати з даними оцінки об'єктів, аналогічних досліджуваному, що вимагає наявності відповідного банку даних.

Якщо вести мову про визначення в кримінальному провадженні технічного стану об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення кримінального правопорушення, можемо визначити наступні типові ситуації:

– технічні характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи порівняно з моментом вчинення кримінального правопорушення лишаються незмінними (така ситуація характерна для випадків, коли кримінальне провадження здійснюється за фактом вчинення кримінальних правопорушень, пов'язаних із протиправним заволодінням об'єктами нерухомості, службових і корупційних злочинів);

– технічні характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи не співпадають з відповідними характеристиками на момент вчинення кримінального правопорушення (така ситуація характерна для випадків, коли кримінальне провадження здійснюється за фактом вчинення кримінальних правопорушень, в результаті яких було знищено або пошкоджено об'єкти нерухомості – терористичний акт, диверсія, умисне знищення або пошкодження чужого майна тощо, а також для випадків, коли між вчиненням кримінального правопорушення та проведенням судової оціночно-будівельної експертизи минув значний період часу, і руйнування або пошкодження об'єкта нерухомості відбулося внаслідок несприятливого впливу навколишнього середовища та інших факторів, не пов'язаних із вчиненням кримінального правопорушення).

В першому випадку технічний стан об'єкта дослідження може бути з достатньою ефективністю визначений за результатами натурного обстеження,

зокрема, з урахуванням експертом, в разі необхідності, при оцінці технічного стану факторів фізичного і морального зношування об'єкта нерухомості (якщо момент проведення експертизи та момент вчинення кримінального правопорушення відділені значним проміжком часу, протягом якого відбувалося природне зношування об'єкта нерухомості, яке не призвело до його руйнації чи повного знищення). Значно більш складним є другий випадок, особливо тоді, коли на момент проведення експертизи об'єкт нерухомості зазнав повної або істотної руйнації, втім, як зазначалося вище, відповідні обставини також не виключають натурних обстежень).

Висновки до розділу 2

Проблема вірогідності висновку експерта тісно пов'язана з проблемою вихідних даних. Вихідними даними судової оціночно-будівельної експертизи, до завдань якої входить визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, є відомості, одержані експертом із поданих на експертизу матеріалів і спеціальних знань експерта, які використовуються як підґрунтя висновків експерта. Для якісного проведення судової оціночно-будівельної експертизи експерт потребує інформації як мінімум трьох категорій: технічної, правовстановлюючої та бухгалтерської.

Під джерелом вихідних даних висновку експерта потрібно розуміти предмети й документи, що містять у знаковій (довідки, протоколи, технічні документи тощо) або предметній (речові докази) формі інформацію, на якій ґрунтується відповідний висновок. Вихідні дані поділяються також на фактичні та узагальнені. За своїм змістом фактичні вихідні дані становлять різні характеристики предметів щодо форми (будівельної конструкції), структури (грунту, будівельних матеріалів), кольору (оздоблювальні покриття), динамічних параметрів (амплітуда й частота вібродинамічних впливів устаткування на несучі

конструкції будинку), метричні характеристики тощо. Первинні відомості про властивості об'єктів становлять якісні, кількісні й структурні характеристики цих об'єктів, переважно у їхньому взаємозв'язку. Фактичні вихідні дані можуть бути отримані або шляхом безпосереднього вивчення експертом наданих йому джерел, або від органу (особи), що призначив експертизу. Узагальнені вихідні дані формуються переважно на основі наукового знання, у системі якого розрізняють закони й закономірності. Як узагальнені дані для судової оціночно-будівельної експертизи можуть розглядатися спеціальні правила, стандарти, технологічні норми, регламенти тощо.

За процедурою одержання вихідні дані, необхідні для проведення дослідження з визначення вартості нерухомого майна, поділяються на два типи: вихідні дані, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом, та вихідні дані, пошук яких здійснюється самостійно судовим експертом.

До вихідних даних, що отримуються 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; інформація 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; інформація про наявність інженерних мереж; у випадку визначення вартості нерухомості, що належить до пам'яток архітектури та містобудування (незалежно від рівня: місцевого чи національного): охоронний договір, акт технічного стану, інформація про цінність і схоронність об'єкта нерухомості тощо (зазначений перелік не є вичерпним і може бути доповнений іншими документами та відомостями, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом, та в більшості випадків

залежить від об'єкта нерухомого майна). До вихідних даних, пошук та аналіз яких здійснюється безпосередньо судовими експертами без відповідного процесуального оформлення: самостійно формуються критерії подібного до об'єкта дослідження майна (подібності); інформація про ціни продажу/оренди аналогів; інформація про ринкове середовище, в якому знаходиться об'єкт дослідження; інформація про зовнішні чинники, які впливають на об'єкт дослідження тощо.

Ототожнення об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення кримінального правопорушення в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і, як наслідок, – достовірність отриманих результатів. Можливість (неможливість) якісної ідентифікації об'єкта дослідження власне і обумовлює можливість ретроспективного визначення його вартості.

Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна може бути запропоноване використання ідентифікаційних матриць, у яких правові характеристики об'єкта нерухомості відбиваються у рядках матриці, а фізичні характеристики – у стовпцях тієї ж матриці (або навпаки). Якщо при використанні ідентифікаційної матриці всі мітки (мітки щодо фізичних та правових характеристик доцільно позначати різним кольором) збираються в одній і тій самій графі таблиці, це показує відсутність протиріч у вихідній інформації, за якої об'єкт нерухомості може бути однозначно ідентифікований експертом. Для визначення вартості складних об'єктів або змін у стані об'єкта нерухомості можуть використовуватись багатовимірні динамічні моделі. Динамічна модель може бути корисною для співвіднесення вихідних даних щодо об'єкта нерухомості на момент проведення експертизи і на момент події кримінального правопорушення, що є особливо важливим у контексті ретроспективного визначення вартості.

Дослідження, проведені експертом у ході вирішення такого завдання, як визначення технічного стану нерухомого майна, передбачають вивчення матеріалів кримінального провадження, що мають відношення до предмета експертизи (насамперед, технічної документації щодо проєктування, зведення та експлуатації будинку, будови або спорудження), натурне обстеження будівельного об'єкта, аналіз отриманих при цьому даних, висунення й перевірку експертних версій тощо.

Огляд об'єкта передбачає послідовний підхід від загального огляду до огляду окремих деталей. Стан досліджуваного об'єкта нерухомості потрібно зафіксувати за допомогою фотозйомки, що дозволяє точно відтворити специфічні деталі, елементи й вузли, одержати наочне уявлення про окремі ознаки деформацій конструкцій об'єкта, які досить важко описати в протоколі слідчого (судового) огляду або у висновку експерта. У тому випадку, якщо об'єкт знищений (відбулося його розбирання й вивіз усіх збережених конструкцій та їх фрагментів), дослідження проводяться за наявними у кримінальному провадженні матеріалами.

Наступний етап проведення експертизи передбачає систематизацію та аналіз даних, отриманих у ході проведення огляду об'єкта нерухомості, вивчення матеріалів, проведення лабораторних досліджень тощо. На підставі результатів вивчення відомостей, отриманих у ході обстеження об'єкта нерухомості, матеріалів справи й результатів лабораторних досліджень експерт формує загальне уявлення про технічний стан об'єкта нерухомості, що передбачає дослідження функціональних, експлуатаційних, естетичних, споживчих властивостей та властивостей безпеки об'єктів нерухомості.

РОЗДІЛ 3

ОСНОВИ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА ЧАС ВЧИНЕННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ

3.1 Особливості застосування принципів оцінки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час кримінального правопорушення

Згідно зі ст. 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] «діяльність судових експертів, що пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» [25], з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна».

Водночас принципи оціночної діяльності вказаним Законом не врегульовані.

Натомість Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначає, що принципи оцінки – це покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна. Вказаний Стандарт також передбачає, що оцінка майна проводиться з дотриманням принципів: корисності; попиту і пропонування; заміщення; очікування; граничної продуктивності внеску; найбільш ефективного використання [64].

Розглянемо відповідні принципи детальніше у контексті нашого дослідження.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що будь-яке майно, зокрема і нерухоме, має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю потрібно розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Відповідно до Національного стандарту № 1 з метою визначення корисності під час оцінки: розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки загалом і корисність майна як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються; прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості [64].

Принцип попиту та пропонування відповідно до Національного стандарту № 1 відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно [64].

Принцип заміщення за Національним стандартом № 1 передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку [64].

Принцип очікування відповідно до Національного стандарту № 1 передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним [64].

У п. 9 Національного стандарту № 1 зазначається, що принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності [64].

Останнім з принципів оцінки майна, передбаченим Національним

стандартом № 1, є принцип найбільш ефективного використання, який полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними [64].

Пунктом 21 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» встановлено, що «Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки» [65], тож принципи оцінки, визначені Національним стандартом № 1, мають дотримуватись і при оцінці нерухомого майна, а з урахуванням згаданих вище положень ст. 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] – й при визначенні вартості нерухомого майна в ході оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи.

На доктринальному рівні принципи, відповідно до яких здійснюється оцінка нерухомого майна, групують наступним чином: засновані на уявленнях потенційного користувача; пов'язані з об'єктом нерухомості та його поліпшенням; пов'язані з ринковим середовищем [99].

Зауважимо, що доктринальний перелік принципів оцінки нерухомого майна та перелік принципів, визначених Національним стандартом № 1 [64], частково співпадають, втім наукова класифікація є більш детальною [99], то ж далі позначимо *курсивом* принципи, які виокремлюються суто на доктринальному рівні (варто також зазначити, що не всі з цих принципів доцільно застосовувати в ході визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, адже їх застосування більшою мірою може стосуватися наприклад, питань діяльності забудовників. Водночас неможливо повністю виключити застосування таких принципів для визначення

вартості нерухомого майна на час вчинення службових злочинів, злочинів у сфері господарської діяльності тощо, безпосереднім об'єктом яких є відносини у будівельній галузі (Додаток Б).

До принципів, заснованих на уявленнях користувача (ці принципи з точки зору користувача дозволяють визначити корисність об'єкта нерухомості та очікуваний зиск від володіння відповідним об'єктом нерухомості) належать принципи [160]:

- корисності (здатність об'єкта нерухомості задовольнити потреби користувача в даному місці і протягом певного періоду часу. Корисність об'єкта нерухомості пов'язана з вартістю прогнозованих майбутніх зисків (очікуваного доходу);

- очікування (вартість об'єкта нерухомості має включати поточну вартість всіх майбутніх доходів і враховувати постійне зростання цієї вартості під впливом збільшення попиту і обмеження пропозиції);

- заміщення (вартість оцінюваного об'єкта нерухомості не повинна перевищувати витрат на придбання аналогічного об'єкта).

Принципами, пов'язаними з об'єктом нерухомості та його поліпшенням, є такі:

- *залишкової продуктивності земельної ділянки*, пов'язаної з об'єктом нерухомості (земля, як і будь-який об'єкт нерухомості, має залишкову вартість і варта чогось лише тоді, коли після оплати інших факторів виробництва (праці, капіталу, підприємницької діяльності) має місце певний залишок. Залишкова вартість може бути прирівняна до залишкової продуктивності землі, яка визначається як чистий дохід від використання ділянки після оплати вартості всіх виробничих факторів. Зокрема, залишкову продуктивність земельної ділянки, пов'язаної з об'єктами нерухомості, підвищують вигідне розташування такої ділянки в аспекті магазинів, транспорту тощо, а також мальовничі краєвиди);

- *граничної продуктивності*, або «принцип внеску» (принцип граничної продуктивності характеризує додатковий грошовий внесок власника в об'єкт нерухомості, причому не суто суму вартості нового елемента нерухомості, а

суму, в яку оцінюється об'єкт нерухомості з урахуванням цього нового елемента);

– *зростання і зменшення доходу* (в основу принципу зростання і зменшення доходу закладається закономірність, за якою в міру додавання капіталу і праці до землі прибутковість буде збільшуватися до певного рівня, втім може настати момент, коли витрати перевищуватимуть вартість об'єкта нерухомості);

– *збалансованості* (принцип збалансованості полягає в тому, що забудову на конкретній території можна розширювати до масштабів, які дозволяють максимально підвищити вартість землі);

– *економічного розміру* (принцип економічного розміру фактично становить зворотній бік принципу збалансованості, дозволяє визначити кількість землі під забудову для забезпечення оптимального масштабу землекористування відповідно до ринкової кон'юнктури в даному місці (прийнятний масштаб забудови землі визначається конкурентними умовами ринку і вимог користувачів);

– *економічного поділу* (принцип економічного поділу застосовується в тому випадку, якщо права на нерухомість можна розділити на два або більше майнові інтереси, реалізуючи які в різний час і різними частинами, власники мають можливість збільшити загальну вартість нерухомого майна).

До принципів, пов'язаних з ринковим середовищем відносять наступні:

– *залежності* (вартість об'єкта нерухомості, що має певні параметри і використовується тим чи іншим чином, залежить від зовнішнього середовища, в якому знаходиться об'єкт. Як фактори зовнішнього середовища виступають характер навколишньої забудови, економічні, екологічні та інші фактори);

– *відповідності* (характеристики об'єкта нерухомості – архітектурно-планувальні рішення, рівень зручностей і послуг – повинні відповідати одне одному, а також потребам і очікуванням ринку) [160–163];

– попиту та пропонування (розглядався вище) [64];

– *конкуренції* (дотримання цього принципу вимагає особливої уваги до

даних про надвисоку прибутковість, оскільки дія конкуренції повинна привести до її зниження до середньогалузевого рівня, отже, в процесі визначення вартості об'єкта нерухомості необхідно з'ясувати, чим обґрунтовані надвисокі прибутки, наскільки тривалий може бути їх потік, які ризики, пов'язані з їх одержанням);

– *зміни* (при оцінці нерухомості необхідно брати до уваги, що як сам об'єкт, так і його оточення, розвиваючись, проходять різні етапи – зародження, зростання, стабілізація, занепад. Відтак циклічність розвитку повинна братися до уваги при визначенні вартості нерухомості, яка неминуче змінюється з часом) [161] тощо.

Ці принципи дозволяють визначити: залежність вартості об'єкта нерухомості від його місця розташування, відповідність нерухомого майна за архітектурним стилем і рівнем зручностей потребам ринку; пропозицію та попит на конкретні об'єкти нерухомості; рівень конкуренції на ринку нерухомості; зміну вартості об'єктів нерухомості під впливом фізичного і морального зносу [99].

Особливості застосування принципів оцінки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення полягають в тому, що вимоги п. 4 Національного стандарту № 1 щодо проведення оцінки майна «з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання» складно виконати у повному обсязі через те, що різниця у часі між датою визначення вартості майна та датою проведення судової експертизи накладає певні обмеження на дотримання тих принципів, застосування яких потребує від судового експерта вміння моделювати ситуацію. Особливості застосування принципів, які виокремлюють на доктринальному рівні у ретроспективному визначенні вартості об'єкта нерухомості, також пов'язані з ускладненнями ретроспективного ситуаційного моделювання.

Тож далі зупинимось на визначенні часових рамок ситуації, що підлягає

моделюванню в аспекті визначення вартості нерухомості, для чого необхідно з'ясувати зміст категорії «час вчинення кримінального правопорушення».

Відповідно до ч. 3 ст. 4 КК України час вчинення кримінального правопорушення – це час вчинення особою передбаченої законом про кримінальну відповідальність дії або бездіяльності [61].

Фактор часу вчинення правопорушення цікавить науковців і практиків переважно у контексті встановлення криміналізації діяння, адже кримінальна відповідальність стає можливою лише в тому випадку, коли суспільно небезпечне діяння було визнано кримінально протиправним до моменту його вчинення [164, с. 140, 165 с. 106–107, 166, с. 24]. На думку Н. Семеняка, час вчинення правопорушення вказує на об'єктивну трансформацію кримінально-правових відносин, яка обумовлена порушенням кримінально-правової заборони. З цим, як стверджує дослідник, погоджується 89 % опитаних слідчих, прокурорів, суддів, захисників, а також 92 % учених [167].

Натомість А. Вознюк зазначає, що час вчинення правопорушення є не лише важливою категорією кримінального права, але й має важливе і криміналістичне та кримінологічне значення, оскільки він входить до криміналістичної і кримінологічної характеристики кримінальних правопорушень. Зокрема, у криміналістиці час вчинення правопорушення використовується зазвичай для розробки ефективної методики розслідування і здебільшого є складовою частиною обстановки вчинення злочину (кримінального правопорушення) [168]. Аналогічну точку зору висловлює О. Маслова, яка досліджує фактор часу у контексті обстановки вчинення злочину у нерозривній єдності з місцем вчинення злочину [169, с. 37–38]. Обґрунтованість такого підходу підтверджується висновком теорії відносності Ейнштейна про те, що простір (зокрема, місце як точка вираження простору) і час існують не самі по собі, у відриві від матерії, а перебувають в універсальному взаємозв'язку, у якому втрачають самостійність і виступають як відносні [170–171]. Філософське знання розглядає час як форму протікання всіх механічних, органічних і психічних процесів, умов у можливості руху, зміни і

розвитку матерії. Так, у «Великій радянській енциклопедії» надане наступне визначення: «час – це основна (поряд з простором) форма існування матерії, яка полягає в закономірній координації явищ, що змінюють одне одного» [172]. Тож під часом розуміється певна послідовність існування взаємозмінюваних явищ, що розвиваються в одному напрямі – від минулого до майбутнього.

Розглянемо далі основні доктринальні підходи до визначення змісту дефініції «час вчинення правопорушення»: певний відрізок (проміжок) часу, протягом якого вчиняється злочин (кримінальне правопорушення) [173, с. 1018]; певний часовий період, протягом якого вчиняється злочин (кримінальне правопорушення) [174, с. 181; 175]; окремий період, протягом якого вчиняється злочин (кримінальне правопорушення), зокрема пора року, місяця, тижня, доби, а також час, пов'язаний з деякими умовами [176, с. 16]; відповідний проміжок часу, протягом якого вчиняється злочинне діяння (кримінальне правопорушення) і в ряді випадків настають передбачені законом шкідливі наслідки [177, с. 139]; період, протягом якого вчиняється злочин (кримінальне правопорушення) [177, с. 13]; момент вчинення дії або бездіяльності, передбаченої законом [179, с. 16]; конкретна фактична інформація про тривалість реального діяння та причинно пов'язаних з ним певних наслідків, що настали в межах відповідного темпорального виміру, передбаченого певною нормою Особливої частини КК [180, с. 315]; конкретний період, що характеризується відповідними суспільно-політичними і соціальними подіями, які можуть пом'якшувати або обтяжувати вчинений злочин (кримінальне правопорушення) [181, с. 48]; тривалість існування злочину (кримінального правопорушення), що визначається моментами початку, продовження, припинення та закінчення [168].

А. Вознюк також пропонує розрізняти час вчинення злочину (кримінального правопорушення) як універсальну кримінально-правову категорію (період, протягом якого суб'єкт вчиняє кримінальне правопорушення) та як обов'язкову ознаку об'єктивної сторони кримінального правопорушення (передбачена диспозицією кримінально-правової норми риса кримінального правопорушення, яка характеризує тривалість його вчинення) [168].

Важливе значення набуває час вчинення кримінального правопорушення у встановленні моменту закінчення кримінального правопорушення у зв'язку з традиційним поділом злочинів за типом складу (формальний, матеріальний, усічений). Зокрема, М. Дурманов вважав, що якщо склад злочину (кримінального правопорушення) включає в себе настання суспільно небезпечних наслідків, то такий злочин (кримінальне правопорушення) необхідно вважати закінченим тоді, коли ці наслідки настануть [182, с. 261]. Аналогічну позицію займав М. Таганцев [183], а також А. Ігнатов, який виходив з того, що «оскільки підставою відповідальності кримінальне та кримінально-процесуальне законодавство вважає наявність складу злочину, тобто наявність всіх ознак, що визначають злочин і зазначених в кримінальному законі, то злочин варто вважати закінченим, коли будуть встановлені всі ці ознаки, включаючи наслідки» [184, с. 26]. М. Блум та А. Тіллі, навпаки, вважали, що у злочинах (кримінальних правопорушеннях), де результат віддалений у часі від діяння, що його викликало, часом вчинення злочину (кримінального правопорушення) буде час здійснення самого діяння, що утворює об'єктивну сторону конкретного кримінального правопорушення [185, с. 48].

Втім, в усіх випадках, незалежно від особливостей складу кримінального правопорушення, можемо констатувати, що кримінальне правопорушення має не одномоментний характер, а є протиправним станом. Це повертає нас до визначення часу вчинення злочину (кримінального правопорушення), наданого А. Вознюком, – це тривалість існування злочину (кримінального правопорушення), що визначається моментами початку, продовження, припинення та закінчення [168].

На думку науковця, момент початку злочину (кримінального правопорушення) – це момент, з якого розпочинається вчинення злочину (кримінального правопорушення), перший момент вияву суспільно-небезпечної діяльності. «У злочинах із матеріальним, формальним та усіченим складом початком вчинення злочину є момент, з якого розпочинається суспільно небезпечне діяння – дія чи бездіяльність. У триваючих злочинах початком є

діяння, з якого розпочався «злочинний стан», а у продовжуваних – вчинення першого з тотожних діянь, об'єднаних єдиним злочинним наміром» [168].

Момент продовження кримінального правопорушення (має місце у продовжуваних і триваючих кримінальних правопорушеннях) – це момент вчинення другого і наступного тотожного діяння, що утворюють єдине кримінальне правопорушення.

Момент припинення кримінального правопорушення – це момент переривання кримінального правопорушення, яке ще не доведено до кінця, з волі особи, яка вчиняє правопорушення або з причин, що не залежать від її волі.

Момент закінчення кримінального правопорушення – це момент доведення його до кінця, момент завершення діяння та або настання наслідків, передбачених відповідною статтею Особливої частини КК України [186, с. 63–65].

О. Черкасова також вважає, що кримінальне правопорушення (злочин) являє собою процес, що триває протягом певного проміжку часу, отже, говорити про кримінальне правопорушення як про одномоментно вчинене діяння найчастіше неможливо. Водночас дослідниця пише: «У кожному злочині можна виокремити свій власний початковий і кінцевий етап. У разі, якщо обидва ці етапи реалізуються під час дії одного кримінального закону, питання про час вчинення злочину буде незначним» [187]. На нашу думку, таке твердження є вірним виключно при використанні фактору часу для визначення моменту криміналізації діяння.

Натомість при дослідженні питань визначення вартості об'єктів нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення фактор часу є однією з основних обставин, що підлягає встановленню, і має розглядатися у контексті причинно-наслідкового зв'язку кримінального правопорушення зі зміною фізичних або юридичних характеристик конкретного об'єкта нерухомості. Отже, часом вчинення кримінального правопорушення, тобто, порою року, місяця, тижня, доби або ж певним діапазоном часу (якщо точний час встановити неможливо), на якій має проводитись ретроспективне (адже, як вже

зазначалося вище, рух часу відбувається лише в одному напрямі – від минулого до майбутнього, відтак досудове розслідування завжди передбачає ретроспективне оцінювання події кримінального правопорушення) визначення вартості об'єкта нерухомості, з точки зору експерта має визнаватися: календарна дата (або наблизений до неї часовий проміжок у випадку неможливості встановлення точної дати) зміни внаслідок кримінального правопорушення юридичного статусу, форми власності, власника, інших юридичних характеристик об'єкта нерухомого майна; календарна дата (або наблизений до неї часовий проміжок у випадку неможливості встановлення точної дати) зміни внаслідок кримінального правопорушення розмірів, складу, цілісності, інших фізичних характеристик об'єкта нерухомого майна.

При цьому у випадках, коли внаслідок кримінального правопорушення змін зазнали фізичні характеристики об'єкта нерухомості, тобто, його було видозмінено, пошкоджено чи знищено – визначення вартості має здійснюватись щодо того стану об'єкта нерухомого майна, який існував до моменту початку кримінального правопорушення (на відповідну календарну дату або наблизений до неї часовий проміжок у випадку неможливості встановлення точної дати).

Саме на цей момент часу має здійснюватись ретроспективне ситуаційне моделювання з метою визначення вартості об'єкта нерухомості (варто підкреслити, що ми ведемо мову саме про ситуаційне, а не про об'єктове моделювання, адже для визначення вартості потребує відтворення не просто уявна модель об'єкта нерухомості у його первинному стані, але й ситуація на ринку нерухомості та інші обставини, які можуть вплинути на вартість об'єкта нерухомості виходячи з принципів оцінки, що розглядалися). Побудова таких моделей потребує синергетичного поєднання методів моделювання, що застосовуються у кримінології та оцінці нерухомості.

Модель – це штучно створена ідеальна або матеріальна система, яка відтворює об'єкт дослідження і здатна змінити його таким чином, що її дослідження сприяє отриманню нової інформації про об'єкт дослідження.

У теорії моделювання традиційно виокремлюють два основні види

моделей: ідеальні (уявні) та матеріальні (фізичні). При розслідуванні кримінальних правопорушень використовуються обидва види моделей, втім ситуаційне моделювання, здійснюване експертом з метою визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення, передбачає передусім побудову уявної моделі об'єкта нерухомості в умовах певного середовища (фізичного оточення, ринку нерухомості тощо) [188–190].

З метою побудови такої моделі експерт узагальнює доказову інформацію та довідкові відомості з різних джерел та у різній послідовності. Ускладнення цього процесу пов'язані, передусім, з недостатністю інформації та впливом фактору невизначеності. Варто зауважити, що значення фактору невизначеності істотно зростатиме у випадках, коли: сплив значний проміжок часу між подією кримінального правопорушення та датою проведення експертизи у кримінальному провадженні; мало місце значне пошкодження об'єкта нерухомості порівняно з тим його станом, що існував до вчинення кримінального правопорушення (якщо внаслідок кримінального правопорушення було змінено фізичні характеристики об'єкта нерухомості); деструктивні процеси, які негативно вплинули (могли негативно вплинути) на фізичні характеристики об'єкта нерухомості розпочалися не у причинно-наслідковому зв'язку з подією кримінального правопорушення.

Детальніше на особливостях використання методу моделювання ми зупинимось у наступному підрозділі дисертаційного дослідження, наразі ж варто констатувати, що провести визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання, як цього вимагає п. 4 Національного стандарту № 1 [64], досить складно, адже, наприклад, дотримання принципів корисності та очікування передбачає здійснення прогнозування (перспективного моделювання).

Невизначеність при ретроспективному моделюванні матиме іншу природу, аніж при прогнозуванні – використовуючи вже наявну інформацію про дохід, що

його за визначений проміжок часу (своєрідний «прогнозний обрій» [191], на який експерт має дивитися у зворотному напрямі) принесли аналогічні до досліджуваного об'єкти нерухомості, експерт, може не мати у своєму розпорядженні достовірної інформації щодо точної відповідності досліджуваного об'єкта нерухомості аналогам і не виправдає дійсних очікувань користувача на час вчинення кримінального правопорушення. Так само складним є питання щодо визначення «прогнозного обрію» – під ним потрібно розуміти момент настання шкідливих наслідків кримінального правопорушення, момент усвідомлення потерпілим того, що його права порушені або ж момент початку досудового розслідування чи проведення експертизи. На нашу думку, «прогнозний обрій» (це словосполучення подаємо в лапках, оскільки фактично мова йде про оксюморон – ретроспективний прогноз, тобто, експерт має уявити ситуацію, в якій він здійснює прогноз на час кримінального правопорушення, оперуючи наявною на той момент інформацією) має визначатися у такий самий спосіб, якби він визначався при встановленні вартості об'єкта нерухомості, який ще не зазнав змін фізичних характеристик внаслідок кримінального правопорушення, на календарну дату, на яку припадає момент вчинення відповідного кримінального правопорушення. Це, відповідно, визначатиме і так званий прогнозний період, який потребує дослідження, зокрема, відповідно до вимог Національного стандарту № 2 [65].

Такий підхід, на відміну від ймовірного збільшення «прогнозного обрію» до моменту початку досудового розслідування, початку проведення експертизи або навіть того моменту, коли потерпілий усвідомив, що його права порушені, буде відповідати положенням ч. 3 ст. 62 Конституції України, за змістом яких обвинувачення не може ґрунтуватися на припущеннях і всі сумніви щодо доведеності вини особи тлумачаться на її користь. Натомість, якби мова йшла не про визначення вартості нерухомого майна в кримінальному процесі, а про оціночну діяльність, передусім мали б братися до уваги зиск та інтереси користувача об'єкта нерухомості.

Зокрема, на думку О. Устименка, оцінка вартості взагалі не може носити

ретроспективного характеру, адже: «Вартість, як усім відомо, носить фундаментально ймовірнісної характер, ні в якому разі не будучи ціною. Ціна ж, на противагу вартості, є цілком конкретною та історично зафіксованою величиною і не може мати ймовірнісної природи. Практичне використання результатів так званої «ретроспективної» оцінки свідчить про повне і фатальне нерозуміння користувачами самого сенсу, суті оцінки. Тим самим заперечується найважливіший економічний фактор невизначеності майбутнього. ... саме фактор невизначеності майбутнього створює можливість отримання доданої вартості, та й вартості взагалі, як економічної категорії. Якщо ж ми виходимо з установки про детермінованість і незмінність майбутнього – немає сенсу, в такому випадку, взагалі визначати вартість. І можна говорити тільки про калькуляції ціни, що очевидно, не є завданням оцінки» [192]. Фахівець також зазначає, що «... в рамках судових експертиз щодо питань вартості, судові експертні органи повинні в своїй практиці керуватися тією ж нормативною оціночною базою, яку використовують і оцінювачі, в якій, як уже було сказано вище, термін «ретроспективна оцінка» відсутній як такий» [192], втім не пропонує вирішення досліджуваної проблеми в інший спосіб, ніж шляхом рецензування вже наявних звітів про оцінку, яких на час вчинення кримінального правопорушення може й не існувати.

Отже, варто констатувати, що, використовуючи вже наявну інформацію про дохід, що його за визначений проміжок часу («прогнозний обрій», на який експерт має дивитися у зворотному напрямі) принесли аналогічні до досліджуваного об'єкти нерухомості, експерт може не мати у своєму розпорядженні достовірної інформації щодо точної відповідності досліджуваного об'єкта нерухомості аналогам, і дійсних очікувань користувача на час вчинення кримінального правопорушення. При цьому «прогнозний обрій» (має визначатися у такий самий спосіб, якби він визначався при встановленні вартості об'єкта нерухомості, який ще не зазнав змін фізичних характеристик внаслідок кримінального правопорушення, на календарну дату, на яку припадає момент вчинення відповідного кримінального правопорушення. Відтак пропонований

підхід до визначення та використання «прогнозного об'єкту» дозволяє вести мову саме про визначення вартості нерухомості на дату в минулому та може сприяти ефективному зменшенню невизначеності при побудові ситуаційної ретроспективної моделі об'єкта експертного дослідження.

3.2 Методичні підходи, методи та оціночні процедури при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення

Визначення вартості нерухомого майна здійснюється з використанням:

- методичних підходів, тобто загальних способів визначення вартості об'єкта дослідження, які базуються на основних принципах оцінки);
- методів, які становлять складові частини відповідних методичних підходів або є результатом їх комбінування;
- оціночних процедур, під якими розуміють дії, виконання яких у певній послідовності забезпечує можливість проведення оцінки.

Відповідно, база оцінки – це комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості (ринкова вартість або той чи інший вид неринкової вартості) майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Спочатку розглянемо загальні положення щодо використання методичних підходів, методів та оціночних процедур для визначення вартості нерухомості, які передбачені Національними стандартами № 1 та № 2, у контексті проблематики нашого дослідження [64–65].

Отже, відповідно до Національного стандарту № 1 ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [64]. При визначенні ринкової вартості враховується

найбільш ефективно використання об'єкта нерухомості, вартість якого визначається. При цьому для визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості можуть застосовуватись застосуванням усі методичних підходів у разі наявності необхідної інформації. До ринкової вартості може включатися чи не включатися сума податку на додану вартість, що має враховуватись при здійсненні оціночних процедур.

Основними методичними підходами, які використовуються при визначенні вартості, є: порівняльний (ринковий) підхід, який дозволяє скласти уявлення про вартість, порівнюючи об'єкт, вартість якого визначається, з ідентичними або подібними об'єктами, щодо яких доступна достовірна інформація про ціни; дохідний підхід, який дозволяє скласти уявлення про вартість шляхом конвертації майбутніх грошових потоків в поточну вартість; витратний підхід дозволяє скласти уявлення про вартість на основі економічного принципу, за яким покупець сплатить за майно не більше, аніж за отримання майна еквівалентної корисності шляхом придбання або відтворення.

Підходи до визначення вартості нерухомого мають бути доречними та обґрунтованими. Вибір найбільш доцільного підходу залежить від наступних факторів: обраної бази оцінки, що залежить від мети оцінки; наявності вхідних даних й інформації; підходів або методів, що використовуються учасниками відповідного ринку.

Використання порівняльного (ринкового) підходу передбачає необхідність дослідити ціни в транзакціях з ідентичним або подібним майном, що мали місце на ринку у відповідний період часу. У випадку відсутності транзакцій з ідентичним або подібним майном у відповідний період часу рекомендується розглядати ціни на ідентичне або подібне майно, що пропонується для продажу за умови, що достовірність цієї інформації чітко визначена і проаналізована. За потреби необхідно скоригувати інформацію щодо цін об'єктів нерухомості в інших транзакціях, аби відобразити відмінності умов фактичних транзакцій і ситуації, що досліджується, а також будь-які припущення у визначенні вартості об'єкта нерухомості, адже конкретний об'єкт нерухомості, вартість якого

визначається, може відрізнятися від об'єктів нерухомості в інших транзакціях за своїми правовими, економічними і фізичними характеристиками, що необхідно врахувати.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур: збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння; вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації; зіставлення об'єкта нерухомості, вартість якого визначається, з об'єктами порівняння, а також проведення наступного коригування ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння (зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо; визначення вартості об'єкта нерухомості шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння; узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж і пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті № 1, а саме: умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості; продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати; умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані [64].

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється: за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються; на основі визначення середньозваженої вартості; за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань; на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна; із застосуванням інших оціночних процедур.

Дохідний метод визначення вартості нерухомого майна враховує потік

доходів, що може бути отриманий від використання або володіння таким нерухомим майном, протягом строку корисного використання та визначає вартість через процедуру капіталізації яка полягає у перетворенні доходів у суму капіталу шляхом застосування відповідної ставки капіталізації або дисконтування. Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта нерухомості визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного його використання, включаючи дохід від можливого перепродажу.

При використанні доходного підходу під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу потрібно враховувати вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта нерухомості, вартість якого визначається, виходячи з принципу його найбільш ефективного використання.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення, адже ціна, яку покупець на ринку сплачує за оцінюване майно, не може бути більше витрат на придбання або відтворення еквівалентного майна, за винятком випадків, коли це неможливо внаслідок певних обставин (незручного часу, ризику або інших чинників). Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Водночас мають місце випадки, коли нерухоме майно, вартість якого визначається, є менш привабливим, ніж альтернативне, що могло б бути придбане або побудоване, внаслідок віку чи старіння або з інших причин. За таких умов постає необхідність внести корективи з урахуванням вартості альтернативного майна залежно від обраної бази оцінки.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, зокрема нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо [193].

Кожен з цих основних методичних підходів визначення вартості включає різні методи. При цьому для визначення вартості може бути використано

декілька методичних підходів або методів, що найбільш повно відповідають визначенню мети визначення вартості виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. Використання декількох методичних підходів або методів особливо виправдано у тих випадках, коли не вистачає фактичних або спостережуваних вхідних даних для отримання надійного висновку із застосуванням одного методу.

Зокрема, методи, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта нерухомого майна у разі використання порівняльного підходу, мають ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне нерухоме майно з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Основними елементами для порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) такого майна або шляхом їх комбінування.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Цей метод, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню. Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Цей метод, як правило, використовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді. При проведенні оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних

поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт нерухомості, інформація про відтворення або заміщення об'єкта нерухомості чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах. Витрати на відтворення (заміщення) повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Застосовування витратного підходу до проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання [193].

Якщо вести мову про оціночні процедури, то наприклад, оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур: визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання; визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень; розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень; визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання [193].

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя [193].

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

– величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень загалом на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу [193];

– величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки [193];

– величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками [193];

– коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки [193].

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими [193].

Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих видів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна [193].

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання [193].

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір конкретного методу оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта нерухомості, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню (за допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо). Метод прямої капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації. Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, зокрема вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості [194].

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур: прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов

оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна; прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило, за рік з дати оцінки) з урахуванням вимог пунктів 12 і 17 Національного стандарту № 2 [65]. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника; обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок; розрахунок вартості нерухомого майна шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур: обґрунтування періоду прогнозування; прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку згідно з п.п. 12, 13 і 17 Національного стандарту № 2 [65]; обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок; визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу); прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості; визначення вартості об'єкта нерухомості як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури: порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна; аналіз альтернативних видів

інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки; інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та його повернення.

Необхідні витрати, що пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта нерухомості, вартість якого визначається, у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу, можуть бути враховані під час застосування: методу прямої капіталізації доходу – шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, визначеної відповідно до вимог пункту 12 Національного стандарту № 2, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення [65]; методу непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) – шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат ураховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта нерухомості. При цьому до розрахунку вартості об'єкта нерухомості додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час визначення його вартості [65].

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур: – щодо об'єктів нерухомого майна, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, – розрахунку ринкової вартості об'єкта нерухомого майна на початок періоду, що настає за прогнозним; – щодо об'єктів нерухомого майна, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, – розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування [65].

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта нерухомого майна, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Національним стандартом № 2 також передбачено, що під час визначення вартості нерухомого майна мають враховуватися типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна [65].

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку, який ґрунтується на принципі внеску та є результатом поєднання витратного і дохідного підходів [192–195].

Результати, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться визначення вартості нерухомого майна, а також наявних інформаційних джерел на достовірність результатів визначення вартості нерухомого майна [65]. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною необхідних для цього вихідних даних про об'єкт нерухомого майна, вартість якого визначається, а також та іншої необхідної інформації, має знайти відображення у висновку експерта.

В ході визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення оцінюється передусім

ринкова вартість нерухомого майна, для якої використовуються витратний, дохідний і порівняльний підходи із застосуванням методів дослідження архівної інформації та індексування поточної вартості майна із застосуванням необхідних коефіцієнтів. Оскільки ретроспективне дослідження, особливо у випадках, коли внаслідок кримінального правопорушення об'єкт дослідження знищено, як вже зазначалося вище, фактично проводиться в умовах невизначеності та з використанням евристичних методів (зокрема, методами моделювання розрахунку вартості, розрахунку кошторисної вартості або їх комбінацією), його результат буде близьким до значення ринкової вартості (що базується на коректному застосуванні принципів такого розрахунку та використанні методичних підходів і процедур оцінки станом на певну дату визначення цієї вартості), проте не дорівнюватиме їй.

Варто також враховувати, що в рамках кожного із загальноприйнятих підходів до визначення вартості нерухомого майна наявна низка факторів, що породжують невизначеність результату (похибку визначення вартості нерухомого майна). Це пов'язане передусім з тим, що класичні методичні підходи до визначення вартості (оцінки) нерухомого майна передбачають необхідність: перспективного моделювання (прогнозування); дослідження повних і достовірних відомостей про стан об'єкта нерухомості на дату, на яку здійснюється визначення вартості (що не є можливим у випадку, якщо внаслідок кримінального правопорушення об'єкт нерухомості було знищено або він зазнав істотних змін своїх фізичних характеристик); використання інформації, актуальної на дату оцінки (а не на час вчинення кримінального правопорушення).

Прикладом цього можуть слугувати такі положення Національних стандартів:

«Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна *в сучасних умовах* з урахуванням доходу

підрядника» (п. 6 Національного стандарту № 2 [65]);

«Операційні витрати прогножуються у цінах, що діють *на дату оцінки*» (п. 17 Національного стандарту № 2 [65]);

«Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів і витрат від *сучасного використання* об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання» (п. 43 Національного стандарту № 1 [64]) тощо.

Не менш проблематичним виглядає й дотримання вимог п. 66 Національного стандарту № 1, зокрема у випадках, коли в рамках оціночно-будівельної експертизи необхідно відповісти на питання щодо визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [64] тощо, тобто, виконати процедури, подібні до рецензування в оціночній діяльності.

Так, відповідно до п. 66 Національного стандарту № 1 [64] рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, зокрема застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна. У процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла *після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії*.

Тож для визначення вартості об'єктів нерухомого майна на дату в минулому (на час вчинення кримінального правопорушення) доцільно:

– проводити визначення вартості на підставі цін продажу аналогічних об'єктів, актуальних на час вчинення кримінального правопорушення, зокрема й на дату попередньої оцінки (якщо мова йде про визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам). В цьому випадку експерт повинен знайти достовірні джерела пропозицій до продажу аналогічних об'єктів, що відповідають об'єкту

нерухомості за всіма основним ціноутворюючим параметрам, що діяли на час вчинення кримінального правопорушення. Труднощі практичного застосування цього методу полягають у тому, що іноді дуже важко знайти достовірну інформацію про продаж об'єктів нерухомості, аналогічних досліджуваному об'єкту нерухомості, яка була дійсною, наприклад, п'ять років тому. Для успішного застосування цього методу оцінки необхідно аби експерт володів великою базою пропозицій про продаж нерухомості, зібраної та систематизованої протягом усього часу роботи;

– застосовувати індексний метод, який передбачає, що спочатку визначається вартість об'єкта на поточну дату з використанням актуальних на поточну дату цін, а потім, за допомогою індексів зміни цін, розраховується вартість на дату в минулому. Водночас це входить у суперечність з положеннями згаданого вище п. 66 Національного стандарту № 1 [64], відтак необхідно окремо розглянути питання про специфіку використання методу індексації при визначенні вартості об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення.

Метод індексації заснований на зіставленні середніх (середньозважених) цін на різні дати. Як відомо, ціни на ринку складаються під впливом попиту та пропозиції. При цьому рівень цін, що склалися на конкретну дату, з одного боку, відображає очікування учасників ринку, а з іншого – становить об'єктивну реальність, яку можна спостерігати, абстрагувавшись від причин, що її зумовили. В цьому сенсі зафіксовані ціни відображають їх реально сформований рівень, при цьому інформація про те, в якому стані ринок знаходиться в даний момент (рівновага, пожвавлення, стагнація), не враховується. Співвідношення середніх (середньозважених) ринкових цін на різні дати залежить виключно від зафіксованого рівня цих цін, незалежно від того, яким чином змінювалися ціни в період між цими датами і за межами цих дат. Тобто коефіцієнт індексації, розрахований на основі таких цін, дозволяє досить коректно перейти від середніх цін на одну дату до середніми цінами на іншу дату, незалежно від історії або прогнозу зміни економічної ситуації.

Коефіцієнт індексації для перерахунку цін, відомих на дату 1, в ціни на дату 2 пропонується представляти таким чином:

$$K_{1,2} = \frac{Ц_2}{Ц_1}$$

де $K_{1,2}$ – календарна дата, на яку припадає час вчинення кримінального правопорушення); $Ц_2$ – середня ціна на дату 2 (дата проведення експертизи) [196].

В рамках кожного з підходів для різних об'єктів нерухомості використовуються коефіцієнти індексації, визначені на основі цінових даних різних сегментів ринку.

При витратному підході для визначення вартості об'єктів нерухомості використовуються індекси цін в різних сегментах ринку будівельної галузі, що дозволяють актуалізувати (перерахувати) на дату визначення вартості ціни аналогів, які відомі на дату в минулому – час вчинення кримінального правопорушення, наприклад, індекси цін на будівельно-монтажні роботи.

При порівняльному підході для визначення вартості об'єктів нерухомості роль коригуючого коефіцієнта для внесення поправки на часовий чинник (коефіцієнта індексації) можуть відігравати дані аналітичних компаній про середні (середньозважені) ціни на відповідному сегменті ринку.

При дохідному підході на першому етапі оцінки визначається ставка орендної плати за даними ринку оренди з використанням методів порівняльного підходу.

Отже, за необхідності можна використовувати коефіцієнти індексації, визначені на основі аналітичних даних дослідження ринку відповідної нерухомості.

Метод індексації дозволяє адаптувати до дати визначення вартості об'єктів нерухомого майна ціни аналогів, відомі на дату в минулому. Крім того, в аналогічний спосіб може бути проведена й зворотна індексація, тобто, визначення ціни аналогів на дату в минулому на основі поточних цін. При цьому, також як і при прямій індексації, спотворення цін не відбувається, оскільки для

визначення коефіцієнта індексації використовуються ринкові ціни, що реально склалися на різні дати. У цьому випадку розрахункова залежність для визначення коефіцієнта зворотної індексації набуває вигляду, який пропонується представляти таким чином:

$$K_{2,1} = \frac{Ц_1}{Ц_2} = \frac{1}{K_{1,2}}$$

де $K_{2,1}$ – коефіцієнт індексації (перерахунку) цін з дати 2 до дати 1; $K_{1,2}$ – коефіцієнт індексації (перерахунку) цін з дати 1 до дати 2; $Ц_1$ – середня ціна на дату 1 (календарна дата, на яку припадає час вчинення кримінального правопорушення); $Ц_2$ – середня ціна на дату 2 (дата проведення експертизи) [196].

Зворотна індексація в рамках витратного підходу принципово можлива для перерахунку поточних цін у ціни на дату визначення вартості в минулому з використанням аналогічних індексів цін.

В рамках порівняльного підходу зворотна індексація можлива на основі відомостей аналітичних компаній про середні (середньозважені) ціни на відповідному сегменті ринку, які можуть бути використані для розрахунку коефіцієнтів перерахунку.

Зворотна індексація в рамках дохідного підходу залежить від вирішення питання про принципову можливість застосування цього підходу при проведенні оцінки на дату в минулому, адже навіть за наявності ринкових даних про ставки оренди на дату в минулому, виникає питання про те, чи готовий психологічно експерт об'єктивно провести «прогноз» необхідних даних, тобто, побудувати ретроспективну модель, спираючись на аналітичні дані того періоду, усвідомлюючи, що реальні зміни ринку істотно різняться. Якщо допускати можливість застосування дохідного підходу, ґрунтуючись на даних минулого періоду, то і застосування зворотної індексації для визначення ставки орендної плати також допустиме, оскільки при цьому не відбувається спотворення вихідної цінової інформації, використовуваної для оцінки. При цьому прогноз зміни даних повинен здійснюватися тільки на основі аналізу ринку того періоду

(тобто, необхідно сформувати ситуаційну ретроспективну модель щодо відповідного об'єкта нерухомості).

Також зворотну індексацію можливо застосувати у наступний спосіб, який дозволяє використовувати максимальну кількість підходів до оцінки: визначається ринкова вартість об'єкта нерухомості на поточну дату визначення вартості шляхом застосування та узгодження результатів оцінки усіма можливими підходами; здійснюється зворотна індексація ринкової вартості на час вчинення кримінального правопорушення з використанням коефіцієнта зворотної індексації, визначеного на основі аналітичних даних щодо зміни ринкових цін, аналогічного тому, який застосовується при зворотному індексації у порівняльному підході.

Таким чином, з точки зору технології визначення вартості об'єкта нерухомості використання інформації про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку після події кримінального правопорушення (зокрема, після дати попередньої оцінки), допустимо для визначення вартості нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. Коефіцієнти індексації поточних ринкових цін на дату в минулому визначаються згідно з усередненою ціною інформацією на відповідні дати.

Водночас О. Фоменко, підтримуючи можливість використання методу індексації для ретроспективної оцінки, зазначає, що «інформацію про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку після дати оцінки, неприпустимо використовувати для цілей прогнозу даних» [75], що повертає нас до необхідності детальніше зупинитися на питанні побудови ретроспективних ситуаційних моделей для визначення вартості об'єктів нерухомості.

Зауважимо, що метод моделювання для визначення вартості об'єктів нерухомості застосовується досить широко.

Так, у своїх працях Дж. Форрестер [197–199] розглядає метод імітаційного моделювання. Його ідеї розвивають корейські науковці Д. Чо, С. Ма [200], С.-Дж. Ванг, М.-С. Парк, Х.-С. Ли, Й.-С. Йон [201], роботи яких з моделювання національного ринку нерухомості відрізняються врахуванням значної кількості

різнопланових факторів, що впливають на ціну нерухомості.

М. Ескіназі систематизував основні результати аналізу методів системної динаміки у дослідженні ринку нерухомості [202].

Є. Седова, О. Стебунова, С. Ушатова [203] пропонують багаторівневий (ієрархічний) підхід до моделювання вартості житлової нерухомості на регіональному рівні: ціна об'єкта нерухомості формується одночасно під впливом характеристик самого об'єкта (мікрорівень) і характеристик соціально-економічного стану адміністративно-територіального утворення, в якому він розташовується (мезорівень).

У працях О. Мінца [204] розглядається використання динамічного імітаційного моделювання для аналізу та прогнозування ціноутворення на ринку житлової нерухомості. Науковець здійснює аналіз чинників, що діють на вторинному ринку нерухомості, будує моделі причинно-наслідкових зв'язків між попитом, пропозицією і ціною, а також між факторами, що формують фінансові можливості покупців ринку нерухомості. На цьому підґрунті вибудовуються динамічні імітаційні моделі ціноутворення і проводяться експерименти, які підтверджують, що найбільш значущим чинником ціноутворення на ринку нерухомості є зовнішні джерела фінансування (банківський кредит).

В. Михайлець [205] описує застосування комбінованого методу (поєднання порівняльного аналізу продажів і регресійних моделей) для оцінки об'єктів нерухомості. Зокрема, вчений пропонує коригувати цінові показники залежно від співвідношення характеристик об'єкта оцінки та об'єкта-аналога, які несуттєво впливають на ці одиниці порівняння, а також рекомендує використання відповідних шкал коригувань або відомих з досвіду закономірностей взаємозв'язків одиниць цінових показників з ціноутворюючими факторами. Запропонована методика передбачає проведення за допомогою регресійних моделей узгодження результатів коригування значень одиниць порівняння щодо вибраних об'єктів-аналогам. Побудовані моделі пов'язують цінові показники з найбільш значущими ціноутворюючими факторами.

А. Боброва виявляє стійкі закономірності ціноутворення на ринку житла на

основі статистичної обробки результатів масової оцінки розподіленої цінової інформації та будує моделі для уточнення вартості квадратного метра на вторинному ринку житла [206].

Н. Концева [207] пропонує здійснювати двоетапне короткострокове прогнозування вартості квадратного метра житлової нерухомості, проводячи корекцію багатofакторної моделі ціноутворення з урахуванням часу запізнювання реакції моделі на динамічність зовнішніх змін. На першому етапі авторка будує регресійну модель за макропоказниками, тоді як на другому етапі веде розрахунок динаміки відносної помилки моделі й виявляє ті моменти часу, в яких припущення не спрацювали, після чого визначає шляхи вирішення проблем і коригує модель.

Л. Розанова, І. Лакман, А. Турутїна на основі статистичних даних будують моделі вартісної оцінки нерухомості з використанням апарату панельного аналізу. Дані були зібрані у вигляді збалансованої панелі, де кожен об'єкт має два рівня приналежності: перший – крос-селекційний вимір приналежності до регіону, другий рівень – приналежність до конкретного періоду часу. Щоб уникнути проблеми отримання недостовірних оцінок панельних моделей, вчені перед побудовою моделей за лонгітюдними даними пропонують проводити кластеризацію об'єктів дослідження. Оскільки об'єкти представлені даними в трьох вимірах: фізичні характеристики, характеристики місцезнаходження, час, – це не дозволяє використовувати безпосередньо класичні методи кластерного аналізу, тому для виявлення однорідних регіонів автори запропонували спочатку тимчасові ряди звести до інтегральної характеристики, що дозволяє диференціювати регіони в часовому розрізі, а потім провели їх кластеризації відомими методами. Після цього за однорідними кластерами побудовані адекватні панельні моделі вартості об'єктів нерухомості, що дозволяють враховувати особливості розвитку регіонів [208].

Зустрічаються також підходи, які припускають врахування при моделюванні більшої кількості факторів, розділених на три ієрархічних рівня: країновий (соціальні, економічні, політичні чинники), локальний (особливості

місця розташування об'єкта, умови продажу, час) та індивідуальний (архітектурно-будівельні та фінансово-експлуатаційні особливості). На нашу думку, при визначенні вартості об'єкта нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення фактор часу та зумовлений ним ретроспективний «прогнозний обрій» мають особливе значення, а побудована модель повинна відповідати потребі вирішення завдань кримінального провадження.

Передусім варто зазначити, що на початковому етапі розслідування завжди має місце певна інформаційна невизначеність, яка зумовлює низку ситуацій, що вимагають усвідомлення і вирішення. Метод моделювання використовується для зменшення інформаційної невизначеності у випадках, коли неможливо дослідити об'єкт-оригінал, або якщо середовище, в якому він перебуває, значно змінилося. Сутність цього метода полягає у створенні уявної або матеріальної моделі, яка надалі виступає засобом отримання інформації, необхідної для розкриття та розслідування кримінальних правопорушень. Зокрема, уявна модель з певною точністю може відтворювати об'єкт-оригінал або ситуацію, в якій цей об'єкт знаходився на час вчинення кримінального правопорушення, відтак її дослідження дозволяє отримати нові знання щодо відповідного об'єкта, які можуть використовуватися для вирішення пошукових, пізнавальних, ідентифікаційних та інших завдань в ході розслідування, зокрема й таких, що мають вирішуватися за допомогою судової оціночно-будівельної експертизи.

Ретроспективне моделювання – один з напрямів уявного моделювання, який передбачає «звернення до минулого» (*retrospi sege* (лат.) – дивитися назад). Ретроспективна модель ґрунтується на безпосередньому ознайомленні з обстановкою місця вчинення дії, показаннями, документами, іншою наявною інформацією, що характеризують об'єкт-оригінал (в нашому випадку – об'єкт нерухомості) або ситуацію, в якій цей об'єкт знаходився на час вчинення кримінального правопорушення [209–216].

На нашу думку, для побудови ретроспективної ситуаційної моделі, наприклад, ринку житлової нерухомості на час вчинення кримінального

правопорушення мають враховуватись наступні фактори, які визначатимуть вартість 1 кв.м. житла у конкретному населеному пункті на час вчинення злочину: площа населеного пункту, де розташований об'єкт нерухомості, км²; чисельність населення, тис. осіб; приріст / зменшення населення, %; відсоток народжених на 1000 населення; коефіцієнт міграційного приросту; вік населеного пункту, років; середній вік будинків, років; статус мономіста (1 – так, 0 – ні); віддаленість міста від обласного центру, км; віддаленість міста від районного центру, км; наявність залізничної станції (1 – так, 0 – ні); наявність аеропорту (1 – так, 0 – ні); наявність метрополітену (1 – так, 0 – ні); наявність вишів і / або філій вишів (1 – так, 0 – ні); розвиненість інфраструктури, %; рівень безробіття, %; середня заробітна плата за відповідний період часу; загальна площа житлових приміщень, що припадає в середньому на одного мешканця; житлова площа, що припадає в середньому на одного мешканця; відсоток введення в експлуатацію нового житла по відношенню до наявного житлового фонду; коефіцієнт введення в експлуатацію нового житла по відношенню до попереднього року.

Побудова у цьому контексті власне моделі вартості об'єкта житлової нерухомості, наприклад квартири, передбачає використання залежних (y – ціна пропонування об'єкта житлової нерухомості або аналогічних об'єктів) та незалежних (x) підставних. До останніх належать, зокрема: x_1 – площа, кв. м; x_2 – кількість кімнат: $x_{2(0)} = 0$ – комунальна; $x_{2(1)} = 1$ – однокімнатна; $x_{2(2)} = 2$ – двокімнатна; $x_{2(3)} = 3$ – трикімнатна; $x_{2(4)} = 5$ – чотирикімнатна; $x_{2(n)} = N$ (N – кількість кімнат); x_3 – матеріал, з якого зведений будинок: $x_{3(1)} = 1$ – цегла; $x_{3(2)} = 0$ – інший; x_4 – поверх, на якому розташована квартира: $x_{4(1)} = 1$ – не перший, не останній; $x_{4(2)} = 0$ – перший або останній; x_5 – площа кухні, кв. м; x_6 – площа санвузла, кв.м; x_7 – наявність балкону: $x_{7(1)} = 1$ – балкон наявний; $x_{7(2)} = 0$ – балкон відсутній; x_8 – наявність ліфту: $x_{8(1)} = 1$ – ліфт наявний; $x_{8(2)} = 2$ – ліфт відсутній; x_9 – необхідність істотного ремонту (заміна вікон, дверей, радіаторів опалення тощо): $x_{9(1)} = 1$ – не потребує ремонту; $x_{9(2)} = 0$ – потребує ремонту; x_{10} – можливість встановлення індивідуального лічильника опалення: $x_{10(1)} = 1$ –

можливо встановити; $x_{10(2)} = 0$ – неможливо встановити; x_{11} – віддаленість від центру населеного пункту, км; x_{12} – транспортне сполучення: $x_{12(1)} = 3$ – поруч станція метро; $x_{12(2)} = 2$ – поруч зупинки наземного транспорту декількох видів; $x_{12(3)} = 1$ – поруч зупинка наземного транспорту певного виду; $x_{12(4)} = 0$ – відсутність поблизу вузлів транспортного сполучення; x_{13} – закрита (охоронювана) територія (під'їзд: $x_{13(1)} = 1$ – так; $x_{13(2)} = 0$ – ні; x_{14} – наявність місця для паркування: $x_{14(1)} = 1$ – так; $x_{14(2)} = 0$ – ні; x_{15} – вік будинку (визначається як календарний рік, на який припадає час вчинення кримінального правопорушення, мінус рік побудови будинку; підставна x_{15} використовується надалі з від'ємним значенням, як « $-x_{15}$ »).

Наведені фактори впливають на коефіцієнт детермінації, який демонструє, на скільки відсотків варіація вартості квартири зумовлюється варіацією значущих факторів. Побудована лінійна модель відобразить середню вартість квартир зі

схожими параметрами:

$$y = m_0 + m_1x_1 + m_2x_2 + \dots + m_{15}x_{15},$$

де за підставну m_0 може бути прийнята середньозважена вартість об'єкта житлової нерухомості (квартири) відповідного класу на час вчинення кримінального правопорушення. Інші коефіцієнти інтерпретуються як певна сума m (тис. грн), на яку зменшується або збільшується вартість об'єкта житлової нерухомості (квартири) залежно від наведених факторів $x_1 - x_{15}$.

Результати проведеного таким чином моделювання за умови врахування належного «прогнозного об'єкту» у ретроспективі та за наявності у розпорядженні експерта достатніх масивів інформації щодо відповідних факторів на відповідну дату (або часовий проміжок) можуть бути використані для встановлення вартості об'єкта нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення.

Також варто враховувати, що Національний стандарт № 1 [64] у випадках істотного впливу зовнішніх факторів (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок нерухомості дозволяє використовувати інформацію про попередній рівень цін на ринку подібного майна або припущення про відновлення стабільної ситуації на ринку.

Варто також погодитися з думкою Г. Густова, який зазначає, що процес уявного моделювання може носити циклічний характер і відбуватися доти, доки модель не стане єдиною однозначною системою достовірного знання про досліджуваний об'єкт [215]. Це ж вірно і для моделей, що будуються з метою визначення вартості об'єктів нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення.

У підсумку потрібно констатувати, що в ході визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення оцінюється передусім ринкова вартість нерухомого майна, для якої використовуються витратний, дохідний і порівняльний підходи із застосуванням методів дослідження архівної інформації та індексування поточної вартості майна з урахуванням необхідних коефіцієнтів, зокрема, коефіцієнтів зворотної індексації. Застосування методу моделювання за умови врахування належного «прогнозного обр'ю» у ретроспективі та за наявності у розпорядженні експерта достатніх масивів інформації щодо відповідних факторів на відповідну дату (або часовий проміжок) може бути допустиме для визначення вартості нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. Коефіцієнти індексації (перерахунку) поточних ринкових цін на дату в минулому мають визначатися на основі усередненої цінової інформації на відповідні дати.

3.3 Особливості визначення в кримінальному провадженні вартості деяких видів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення

Фактично, кожен вид нерухомого майна має певну специфіку визначення вартості – житлова й нежитлова нерухомість, цілісні майнові комплекси, пам'ятки архітектури та інші види, – втім у цьому підрозділі ми зупинимося на тих особливостях визначення вартості, які мають саме методологічну специфіку

щодо певних видів об'єктів нерухомого майна. Мова йде про визначення вартості тих видів нерухомого майна, які передбачені Національним стандартом № 2 [65] – земельні ділянки, об'єкти незавершеного будівництва, природні об'єкти нерухомого майна, передавальні пристрої тощо. Крім того, специфіка визначення вартості також зумовлюється технічним станом нерухомого майна, вартість якого підлягає визначенню, в залежності від наступних типових ситуацій, що розглядатися нами у попередньому розділі цієї роботи: технічні (фізичні) характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи порівняно з моментом вчинення кримінального правопорушення залишаються незмінними або ж технічні (фізичні) характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи не співпадають з відповідними характеристиками на момент вчинення кримінального правопорушення.

Отже, ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання [194].

Найбільш ефективно використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні [194].

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є

їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту № 1 [64], а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень.

Визначення вартості земельних ділянок має проводитися із застосуванням дохідного та (або) порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби – з урахуванням витрат на земельні поліпшення, що знаходяться у її межах, в порядку, визначеному абз. 1 п. 6 Національного стандарту № 2 [65].

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень. При визначенні ринкової вартості земельної ділянки за її існуючого використання земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень [65, 195].

За відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок визначення вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання [65, 195].

Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку [65, 195].

Для проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю

та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів [195].

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається в порядку, встановленому для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення [65, 195].

У разі визначення вартості земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю експертом має досліджуватись витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів установленого зразка [65, 195].

Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансоутримувача, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених щодо використання цих об'єктів [195].

Вартість передавальних пристроїв визначається із застосуванням витратного та дохідного підходів. Дохідний підхід ґрунтується на урахуванні плати за використання подібного нерухомого майна або фактичної плати за використання об'єкта оцінки з урахуванням вимог абз. 2 п. 12 Національного стандарту № 2 [64].

Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів. Тоді вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і

введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію [195].

Метод розрахунку вартості в рамках кожного підходу буде визначатися переважно стадією будівництва, на якій знаходиться об'єкт нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. Зокрема, спираючись на класифікацію стадій будівництва, наведену А. Байковською [217], та розкривши зміст основного циклу та стадії завершення будівництва, залежно від ступеня готовності об'єкта, можемо класифікувати об'єкти незавершеного будівництва наступним чином:

– готовність до 15 % (нульовий цикл) – проєктно-вишукувальні роботи та відведення земельної ділянки об'єкта, підготовка котловану, зведення фундаменту;

– готовність 15–70 % (основний цикл) – зведення «коробки» або каркасу будівлі. При цьому вирізняють об'єкти з низьким ступенем готовності (до 50 %), об'єкти з високим ступенем готовності (понад 50 %);

– готовність понад 70 % (стадія завершення) – встановлення дверей та вікон, оздоблювальні, інтер'єрні та ландшафтні роботи.

Витратний підхід до оцінки об'єктів незавершеного будівництва є основним, проте існуючі методики переважно не враховують специфіку визначення вартості прав на земельну ділянку, а також фактом фізичного і функціонального зносу.

При цьому ринкову вартість права оренди на земельну ділянку під забудову можна визначити за формулою:

$$C_A = C_{pc} - \sum_{n=1}^j \frac{A_p}{(1+i)^n} - Z_A$$

де C_A – вартість права оренди на земельну ділянку, грошових одиниць; C_{pc} – вартість права власності на земельну ділянку, грошових одиниць; A_p – орендна плата, встановлена у договорі оренди, грошових одиниць; Z_A – ринкова вартість права на укладення договору оренди, грошових одиниць; i – ставка

дисконтування, %; $n = 1, \dots, j$ – термін надання земельної ділянки в оренду, років [215].

Таким чином, різниця у вартості земельної ділянки, що перебуває у власності або в оренді, визначається різницею між ринковою вартістю викупленого права оренди з урахуванням поточних платежів, ризиками зменшення доходів орендаря внаслідок дій власника щодо зміни ставок орендної плати та неукладення договору оренди в майбутньому, а також наданням можливості придбання земельної ділянки у власність і витратами з придбання такого права [215].

Для найбільш точного визначення ринкової вартості прав на земельну ділянку, яку планується забудувати, слід застосувати метод передбачуваного використання (дисконтування грошових потоків), який передбачає проведення розрахунку поточної (справжньої) вартість майбутніх доходів шляхом дисконтування кожного грошового потоку із застосуванням функцій складних відсотків за формулою:

$$C_{PC} = \sum_{k=1}^m \frac{CF_k}{(1+r)^k} + \frac{PS}{(1+r)^n}$$

де C_{PC} – ринкова вартість права власності на земельну ділянку, грошових одиниць; CF_k – грошовий потік періоду (року), грошових одиниць; r – ставка дисконтування, %; m – тривалість прогностичного періоду, років; k – номер прогностичного періоду; PS – можлива ціна перепродажу земельної ділянки (вартість реверсії), грошових одиниць [215–217].

Також при розрахунку ринкової вартості прав на земельну ділянку можливе застосування методу виділення залишку для землі, проте в цьому випадку ще більш зростає значущість вихідної документації, необхідної для оцінки. Замовником повинні бути надані абсолютно точне плани з приводу передбачуваного використання земельної ділянки в найближчому часі, причому плани повинні бути підтверджені реальними документами щодо освоєння земельної ділянки [216].

Специфіка розрахунку фізичного зносу об'єктів незавершеного будівництва полягає в більш інтенсивному старінні конструктивних елементів таких об'єктів, адже не завершені будівництвом об'єкти, що не мають покрівлі, завершених огорожувальних конструкцій та інженерних систем, а також ті, на яких не проводилось «консервування» на відповідному етапі будівельних робіт, більше піддаються ризику впливу підвищеної вологості, агресивності повітряного середовища і різних температурних коливань. Перебування незахищених конструкцій на відкритому повітрі прискорює процес зниження їх міцності властивостей.

Ступінь збільшення зносу конструкцій, які перебувають поза замкнутим тепловим контуром може визначатися через співвідношення мінімальної тривалості ефективної експлуатації конструкцій зі збірного та монолітного залізобетону до їх постановки на капітальний ремонт за умови їх експлуатації в нормальному режимі та у важких умовах, включаючи відкриті споруди, із врахуванням коригуючого коефіцієнту 1,1–1,15, тобто, як скоригована величина щорічних амортизаційних відрахувань для даного типу будівлі (споруди) з врахуванням умов перебування конструкцій поза тепловим контуром, і визначатиметься за формулою:

$$Z_{\phi} = T N_{\text{ам}} \times k$$

де Z_{ϕ} – величина фізичного зносу, %; T – період між датою припинення будівництва і датою визначення вартості; $N_{\text{ам}}$ – норма амортизації для оцінюваного типу будівлі (споруди) [216]; k – коригуючий коефіцієнт [217].

Таким чином, вартість об'єкта незавершеного будівництва, отримана з позиції витратного підходу, дорівнює сумі вартості поліпшень на ділянці за вирахуванням накопиченого зносу та вартості прав на земельну ділянку.

Використання порівняльного підходу при визначенні вартості об'єктів незавершеного будівництва ускладнене через необхідність розрахунку коригуючих коефіцієнтів, втім є можливим за умови застосування додаткових критеріїв дослідження. Вибір порівняльного підходу для визначення ринкової

вартості об'єкта незавершеного будівництва визначається, передусім, ступенем готовності об'єкта: якщо ступінь готовності об'єкта нижче 15 %, то найбільш достовірними методами розрахунку ринкової вартості будуть методи витратного підходу.

При порівнянні оцінюваного об'єкта незавершеного будівництва з об'єктами-аналогами (також незавершеними) необхідно провести низку коригувань, що характеризують особливості об'єктів незавершеного будівництва (зокрема, коригування на відмінність в ступені готовності оцінюваного об'єкта та об'єктів-аналогів). У разі якщо на ринку на час вчинення кримінального правопорушення були відсутні продажі аналогічних об'єктів незавершеного будівництва або завершених будівництвом об'єкти аналогічного призначення, порівняльний підхід застосовувати недоречно. В іншому випадку при відсутності на ринку у відповідний момент часу безпосередніх об'єктів-аналогів, не завершених будівництвом, але при достатній кількості аналогічних завершених об'єктів, вартість досліджуваного об'єкта нерухомості може бути відтворена за аналогами. Так, після знаходження аналогів як результат оцінки приймається їх вартість відтворення, тобто розрахована для них кошторисна вартість в будівельному проєкті. Для експлуатованих об'єктів-аналогів, виставлених на продаж, відома вартість продажу, яка коригується і підсумовується з розрахованим зносом кожного об'єкта-аналога. Отриману вартість можна співвіднести з вартістю нового будівництва аналізованих об'єктів, щодо якої в подальшому вносяться коректування, що відображають специфіку об'єктів незавершеного будівництва (коефіцієнт готовності, термін, що минув з початку будівництва тощо).

Наприклад, А. Байковська [217] радить визначати результат за проєктними аналогами в інтегральному вартісному вигляді з наступною послідовністю:

1 етап. Дослідження інформації про ринок нерухомості, актуальної на час вчинення кримінального правопорушення (в межах «прогнозного об'єкту»).

2 етап. Визначення спектру об'єктів для порівняння та проведення аналізу і порівняння щодо кожного з об'єктів.

На перших двох етапах здійснюються збір інформації, аналіз ринку об'єкта оцінки, а також виявлення найбільш порівнянних об'єктів, але вже завершених будівництвом і експлуатованих. У розрахунках використовуються об'єкти-аналоги, найбільш подібні до об'єктом оцінки за ціноутворюючими характеристиками: розташування, дозволеному використанню, функціональним і архітектурними характеристиками та ін. На цьому етапі незавершеність об'єкта не враховується;

3 етап. Співставлення об'єкта нерухомості, вартість якого встановлюється, з обраними для порівняння об'єктами з метою коригування їх продажних цін або виключення з підбірки потенційних аналогів.

4 етап. Розраховується фізичний знос об'єктів-аналогів для подальшого розрахунку поправки. Об'єкт, ступінь зносу котрого становить понад 80 %, не може бути використаний за своїм профілем без проведення капітального ремонту. Тому покупка будинку з подібною ступенем зносу відбувається з іншої мотивацією в порівнянні з покупкою будівлі з меншим зносом.

5 етап. Розраховується поправка на фізичний знос, яка враховує ступінь зносу оцінюваного будинку. Коригувальний коефіцієнт розраховується параметричним методом як співвідношення залишкових вартостей оцінюваного будинку і значення залишкової вартості будівель аналогів. Зокрема, поправка на фізичний стан може розраховуватися за формулою [217]:

$$K_3 = \frac{(1 - Z_1)}{(1 - Z_2)}$$

де K_3 – поправка на фізичний знос; Z_1 – коефіцієнт фізичного зносу оцінюваного будинку, розрахований в рамках витратного підходу; Z_2 – коефіцієнт зносу порівнянних об'єктів, визначений методом експертних оцінок.

При розрахунку фізичного зносу об'єкта нерухомості, вартість якого визначається, враховуються період консервації та період проведення ремонтних робіт. Результатом 5 етапу є передбачувана вартість відтворення об'єктів-аналогів, що розраховується шляхом підсумовування відкоригованої ціни продажу об'єкта-аналога і величини фізичного зносу в грошовому вираженні.

6 етап. Подальше корегування отриманих величин передбачуваної вартості відтворення об'єктів-аналогів з урахуванням критеріїв, які відображають специфіку об'єктів незавершеного будівництва. Вартість об'єкта незавершеного будівництва з позиції порівняльного підходу виходить як середньозважена по порівнянних об'єктах. Вагові коефіцієнти присвоюються в залежності від достовірності і повноти інформації щодо кожного порівнюваного об'єкту і близькості його характеристик до об'єкта нерухомості, вартість якого визначається.

7 етап. Аналіз проведених розрахунків для отримання підсумкової величини вартості об'єкта нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. При цьому необхідно ретельно перевірити використані для розрахунку дані по таких самих об'єктах продажу, а їх скориговані величини, провести у відповідність до скоригованих величин порівняних продажів шляхом розрахунку середньозваженої величини, яка буде визначати вірогідну вартість об'єкта незавершеного будівництва [218].

Дохідний підхід до визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва передбачає, що вартістю об'єкта нерухомості на дату оцінки є поточна вартість чистих доходів, які можуть бути отримані власником протягом майбутніх років, після завершення реконструкції та здачі об'єкта в експлуатацію (здачі об'єкта в оренду або безпосереднього використання його в прибутковому підприємстві власника). Виходячи з принципу заміщення, прийнято вважати, що дохід, принесений нерухомістю в разі розміщення в ній прибуткового бізнесу, дорівнює економії на оренді (є аналогічним до доходу, отриманого від здачі об'єкта в оренду), а, відповідно, вартість нерухомості безпосередньо пов'язана з поточною вартістю всіх майбутніх чистих доходів [219].

Прогнозування майбутніх потоків грошових доходів від володіння об'єктом нерухомості можливо вже на етапі будівництва. Для цього потрібно виявити цілі здійснення будівництва об'єкта нерухомості: для подальшого продажу або для постійного отримання прибутку. З точки зору прибутковості серед об'єктів незавершеного будівництва можна виділити об'єкти, призначені в

перспективі для акумулювання доходу від їх використання (дохідна нерухомість, майбутні підприємства) і для задоволення власних або суспільних потреб. До перших відносяться об'єкти виробничого і комерційного призначення, до других – об'єкти житла і соціальної сфери.

Якщо об'єкт нерухомості призначений для продажу, то можливі два варіанти розрахунку його ринкової вартості: побудова імовірнісних грошових потоків, виходячи з розрахунку вартості 1 м² площі об'єкта на різній стадії будівництва. Для цього необхідно провести розрахунок виручки від продажу кожної категорії приміщень в споруджуваному об'єкті нерухомості; побудова доходів від продажу будівлі частинами в поточних цінах (аналіз ринку пайового будівництва), яке полягає в підборі аналогічних об'єктів, виставлених на продаж, і використанні значень заявлених або фактичних цін як критерій шуканої вартості. Для порівняння підбираються об'єкти-аналоги, які мають максимальний збіг за кількома ключовими характеристиками з об'єктом оцінки і не мають принципово несумісних параметрів.

У разі оцінки нерухомості, будівництво якої ведеться для подальшого отримання прибутку, розрахунок ринкової вартості можна здійснити через розрахунок майбутніх доходів від здачі будівлі в оренду методом дисконтування грошових потоків. Однак в тому стані, в якому об'єкт незавершеного будівництва знаходиться на дату проведення оцінки, його не можна розглядати як об'єкт дохідної нерухомості, відтак отриману вартість необхідно зменшити не тільки на величину витрат на закінчення будівництва, які понесе власник до введення об'єкта в експлуатацію, але й привести до визначеної дати шляхом дисконтування майбутніх доходів (з використанням дати, на яку припадає вчинення кримінального правопорушення, або «прогнозного об'єкту», що обраховується з урахуванням цієї дати). При цьому варто розглянути різні варіанти отримання доходів від здачі об'єкта в оренду: оптимістичний, нормальний і песимістичний, а також побудувати ретроспективну модель найбільш ймовірного розвитку подій (у разі відсутності інформації про терміни закінчення будівництва, які існували на час вчинення кримінального

правопорушення їх розрахунок можна провести виходячи з різних варіантів розвитку подій, що впливають на будівництво конкретного об'єкта).

Отриману вартість об'єкта незавершеного будівництва необхідно не тільки привести до визначеної дати шляхом дисконтування майбутніх доходів (у ретроспективі), а й зменшити на величину витрат на закінчення будівництва, які мав би понести власник до введення об'єкта в експлуатацію.

Заключною стадією визначення вартості, незалежно від виду нерухомого майна, вартість якого визначається на час вчинення кримінального правопорушення, є узгодження результатів, отриманих прибутковим, витратним і порівняльним методами, та приведення вартісних показників до єдиної ринкової вартості об'єкта нерухомості.

Зрештою варто констатувати, що статичність прийнятих теоретичних підходів вимагає уточнення не лише відповідно до виникненням нових ринкових умов, пов'язаних з формуванням адекватного попиту вартості різних об'єктів нерухомості на всіх стадіях будівництва та експлуатації, але й з урахуванням необхідності визначення вартості нерухомого майна у ретроспективі, зокрема й на час вчинення кримінального правопорушення.

3.4 Аналіз експертних помилок при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення

В процесі призначення та проведення судової оціночно-будівельної експертизи допускаються помилки як при призначенні експертизи (так звані слідчі помилки), так і при її проведенні (так звані експертні помилки).

Дослідженням експертних помилок займалися такі науковці, як Г. Макушкіна, І. Вермель, Л. Кочнева, Р. Белкін, О. Россінська та інші.

У найбільш загальному вигляді експертна помилка – це дослідження і дії експерта, що не відповідають дійсності й не призводять до мети встановлення

істини в кримінальному процесі в результаті добросовісної помилки.

Всі експертні помилки можуть бути умовно поділені на процесуальні (формальні), гносеологічні (змістовні), операційні (діяльнісні) [220–222] (Додаток Б). Зауважимо, що загалом погоджуючись з відповідним розподілом експертних помилок, науковці переважно не мають єдиної думки щодо змістовного наповнення відповідних категорій. Наприклад, І. Сорокотягін поділяє експертні помилки на процесуальні та дослідницькі, які де-факто поєднують змістовні та діяльнісні [220], В. Абрамова та Є. Свобода вважають, що логічні та предметні помилки належать до методологічних [221] тощо, то ж далі спробуємо узагальнити найбільш поширені підходи до визначення експертних помилок.

Процесуальні експертні помилки полягають в порушенні експертом процесуального режиму і процедури експертного дослідження. Зокрема, до таких помилок належать: вихід експерта за межі своєї компетенції, зокрема, намагання вирішити питання, що стосуються тлумачення закону або юридичної кваліфікації діяння; вияв експертної ініціативи у спосіб, непередбачений чинним кримінальним процесуальним законодавством, зокрема, самостійне збирання матеріалів та об'єктів експертизи; обґрунтування висновків не результатами проведеного дослідження, а матеріалами провадження, які не досліджувались; прийняття доручення на проведення експертизи і матеріалів від неуповноважених осіб; недотримання процесуальних вимог до висновку експерта (зокрема, недотримання формальні вимог з оформлення висновку, зокрема, відсутність необхідних реквізитів).

Помилки процесуального характеру можуть бути наслідком некритичного ставлення до формулювання або суті експертного завдання або невірних дій керівника експертної установи.

Щодо гносеологічних помилок, вони мають витоки у складнощах експертного пізнання і можуть бути допущені експертом як при пізнанні сутності, властивостей та ознак досліджуваних об'єктів, так і в ході інтерпретації результатів дослідження. Гносеологічні помилки, за визначенням О. Росінської

[73, с. 36–38], можна поділити на логічні та фактичні.

Логічні помилки пов'язані з порушенням в змістовних розумових актах законів і правил логіки, а також з некоректним застосуванням логічних прийомів і операцій. Це, зокрема: ототожнення різних понять; протиставлення тотожних понять; «уявне слідування»; підміна понять або тез; апеляція до суб'єкта; хибна екстраполяція; наділення предмета або явища невластивими характеристиками.

Фактичні (або предметні) помилки є наслідком хибного уявлення про зв'язки між предметами об'єктивного світу, які існували на час вчинення кримінального правопорушення. До цієї групи помилок належать, зокрема, так звані помилки сприйняття, які полягають в неправильному сприйнятті експертом характеристик досліджуваних об'єктів. У низці випадків вони пов'язані з особистістю експерта, рівнем його підготовки й найчастіше зустрічаються у експертів з невеликим досвідом роботи та низьким рівнем кваліфікації. Втім помилки сприйняття можуть залежати не тільки від уважності експерта, його психофізіологічних особливостей (наприклад, стану зору), але і від впливу несприятливих зовнішніх умов (освітленості, чистоти й температури повітря тощо) [224, с. 117–119]. Крім того, помилки сприйняття можуть бути обумовлені не суб'єктивними моментами, а наявністю прогалин або протиріч у чинних нормативних документах, або ж, що характерно для випадків визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення – неповнотою інформації про об'єкт, вартість якого визначається, або ж про умови ринку нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення, відсутністю достатньої бази об'єктів-аналогів тощо. Так, об'єкт нерухомості, вартість якого має бути визначена, не завжди може бути однозначно ідентифікований. Особливістю визначення вартості об'єкта нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення є те, що в ході судової оціночно-будівельної експертизи експерт у більшості випадків досліджує сам об'єкт, а тільки інформацію про нього, яка міститься в документах, представлених на експертизу, адже об'єкт дослідження на момент проведення експертизи може втратити свої початкові властивості (як внаслідок кримінального

правопорушення, так і внаслідок інших, зокрема, природних процесів), так і взагалі припинити фізичне існування. У таких випадках єдиним джерелом інформації для експерта є документи, що містять відомості про вид об'єкта нерухомості, його характеристики, період експлуатації об'єкта, відомості про стан об'єкта нерухомості на конкретну дату [223]. Експертні помилки, обумовлені такого роду факторами, називають об'єктивними помилками міркування.

В ході судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості об'єкта нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення при ідентифікації об'єкта дослідження експерт може припуститися помилок міркування, наслідком яких будуть, наприклад, хибні висновки щодо: прав і обов'язків, дозволеного використання земельної ділянки; привабливості місця розташування; будівельно-технічних характеристик; економічних характеристик (наприклад, витрат на експлуатацію, кадастрової вартості); ступеня будівельної готовності; технічного стану тощо. В ході аналізу ринкового середовища – помилок міркування, наслідком яких будуть хибні висновки щодо основних цінових показників (цін, ставок оренди, ставок капіталізації, операційних витрат, витрат на заміщення/відтворення).

Операційні (діяльнісні) помилки пов'язані зі здійснюваними суб'єктом діяльності операціями і процедурами в процесі розслідування, експертного дослідження або судового розгляду кримінальних проваджень. Ці помилки полягають в порушенні приписів послідовності даних процедур, у відступі від методики їх здійснення, в неправильному використанні засобів діяльності або використанні неналежних засобів [73, с. 90; 91]. Вони поділяються на технічні й тактичні. Зокрема, при проведенні оціночної судово-будівельної експертизи технічні помилки нерідко зумовлюються порушенням правил експлуатації складних технічних пристроїв і приладів, за допомогою яких здійснюється огляд об'єктів нерухомості або фотофіксація результатів такого огляду, несправним функціонуванням відповідних приладів, використанням несертифікованих приладів. Також до технічних помилок відносять [224, с. 117–119] неправильне

використання методик дослідження, недосконалість використовуваних методик, застосування помилково рекомендованих методів або методів, які перебувають в стадії експериментальної розробки, відсутність обґрунтування результатів проведеним дослідженням відповідно до застосованої методики. Окремою групою технічних помилок є механічні помилки – випадкові помилки у висновку експерта, що виникають при наборі тексту або копіюванні висновку до раніше проведеної експертизи, який використовується як шаблон.

Тактичні помилки полягають в нераціональному виборі методики дослідження, невірній послідовності етапів дослідження, в невиправданій модифікації стандартних методик тощо.

Обрання того чи іншого методологічного інструментарію дослідження також несе ризик припуститися помилок, які є характерними для використання того чи іншого підходу у визначенні вартості об'єктів нерухомого майна.

Так, при визначенні та аналізі найбільш ефективного використання експертні помилки можуть полягати у використанні надмірно оптимістичних або песимістичних прогнозів (будівництво, реконструкція і знесення).

Для використання витратного підходу характерними будуть такі помилки, як спотворення вартості прав на земельну ділянку, величини витрат на заміщення або відтворення поліпшень, величини прибутку, інформації щодо ступеня будівельної готовності, величини фізичного зносу, функціонального і зовнішнього старіння об'єкта нерухомості тощо.

При порівняльному підході до визначення вартості об'єктів нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення ймовірні помилки аналогів (непорівнювані, неописані, спотворені, нереальні, вибіркові), помилки коригувань (необґрунтовані, спотворені, а також обрання напрямів коригувань, які не відповідають результатам аналізу ринку).

При прибутковому підході можливі такі експертні помилки, як надмірно оптимістичні або песимістичні прогнози, спотворення інформації щодо ставки оренди, спотворення недозавантаження та інших втрат доходу, операційних витрат, величини початкових витрат на здачу об'єкта в оренду, невідповідність

величини ставки дисконтування і коефіцієнта капіталізації ринкової кон'юнктури, спотворення вартості реверсії тощо.

За результатами проведеного анкетування експертів встановлено, що експертні помилки, що виникають в ході проведення судової оціночно-будівельної експертизи з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час кримінального правопорушення, пов'язані з недотриманням вимог КПК України, мають місце приблизно у 13 % випадків; помилковими умовидами експерта – у 16 %; хибним уявленням про зв'язки між предметами об'єктивного світу, які існували на час вчинення кримінального правопорушення – у 26 %; специфікою суб'єктивного сприйняття експерта – 1 %; збоями в роботі обладнання – у 2 %; неправильним використанням методик і методів дослідження – у 11 %; недосконалістю чи недостатньою апробованістю використовуваних методик і методів – у 20 %; недотриманням алгоритму дослідження – у 7 %; механічними опісками чи опечатками, допущеними експертом – у 4 % випадків (Додаток Б).

Викладене свідчить на користь комплексного використання декількох підходів до визначення вартості з наступним узгодженням і перевіркою отриманих результатів на предмет їх достовірності.

Загальними помилками, ризик яких зберігається незалежно від обраного для визначення вартості підходу, є відсутність обґрунтування ключових параметрів розрахунку вартості, а також некоректне встановлення «прогнозного об'єкту» для побудови ретроспективної моделі об'єкта дослідження в умовах ринкового середовища на час вчинення кримінального правопорушення.

У висновках експерта зустрічаються також комбіновані експертні помилки – поєднання помилок різних груп/видів (наприклад, наявність у висновку експерта процесуальних та операційних тактичних і технічних помилок одночасно).

Не варто виключати також існування атипових експертних помилок (тих, які не можуть бути віднесені до визначених вище груп/видів).

Для зменшення ризику експертних помилок при визначенні вартості

об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення передусім необхідно, аби експерт мав у своєму розпорядженні достовірну і придатну до використання інформацію. Документи, що містять недостовірні або помилкові відомості, можуть спотворити справжній стан досліджуваного об'єкта і привести експерта до невірної висновку, тому експерт при дослідженні представлених йому документів повинен оцінювати їх зміст з точки зору повноти й аргументованості. При відсутності в поданих на дослідження документах необхідних даних експерт має заявляти клопотання про надання додаткових відомостей про об'єкт нерухомості. Якщо з відповідне клопотання з тих чи інших підстав не буде задоволено, внаслідок чого у розпорядженні експерта буде відсутня необхідна для проведення дослідження інформація, експерт у вступній частині висновку має відобразити цей факт, а у висновках за результатами дослідження – повідомити про неможливість дати висновок з порушеного питання із зазначенням причин.

Отже, типові експертні помилки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення можуть бути класифіковані наступним чином: помилки процесуального характеру; гносеологічні помилки; операційні помилки. При цьому специфічні для визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення помилки належать до гносеологічних та операційних, і значною мірою зумовлюються відсутністю повної та достовірної інформації щодо об'єкта дослідження на час вчинення кримінального правопорушення, а також чіткого алгоритму та апробованих методик проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення (Додаток Б).

Подальше дослідження природи експертних помилок дозволить системно підійти до проблеми вироблення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення якості висновку експерта за результатами проведення судової оціночно-будівельної експертизи як доказу в кримінальному процесі,

вдосконалення процедури проведення експертизи (Додаток В), а також на підвищення рівня професійної підготовки експертів, які проводять судову оціночно-будівельну (оціночно-земельну) експертизу.

Висновки до розділу 3

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначає, що принципи оцінки – це покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна. До них належать принципи: корисності; попиту і пропонування; заміщення; очікування; граничної продуктивності внеску; найбільш ефективного використання [63], які мають дотримуватись і при визначенні вартості нерухомого майна в ході оціночно-будівельної експертизи. У випадках, коли внаслідок кримінального правопорушення змін зазнали фізичні характеристики об'єкта нерухомості, тобто, його було видозмінено, пошкоджено чи знищено – визначення вартості має здійснюватись щодо того стану об'єкта нерухомого майна, який існував до моменту початку кримінального правопорушення (на відповідну календарну дату або наблизений до неї часовий проміжок у випадку неможливості встановлення точної дати). Саме на цей момент часу має здійснюватись ретроспективне ситуаційне моделювання з метою визначення вартості об'єкта нерухомості, що потребує синергетичного поєднання методів моделювання, які застосовуються у кримінології та в оцінці нерухомості. Водночас, наприклад, дотримання принципів корисності та очікування передбачає здійснення прогнозування – перспективного моделювання, – що накладає певні обмеження на дотримання цих принципів.

Так, невизначеність при ретроспективному моделюванні матиме іншу природу, ніж при прогнозуванні – використовуючи вже наявну інформацію про дохід, що його за визначений проміжок часу («прогнозний обрій», на який

експерт має дивитися у зворотному напрямі) принесли аналогічні до досліджуваного об'єкти нерухомості, експерт може не мати у своєму розпорядженні достовірної інформації щодо точної відповідності досліджуваного об'єкта нерухомості аналогам та дійсних очікувань користувача на час вчинення кримінального правопорушення. При цьому «прогнозній обрій» (має визначатися у такий самий спосіб, якби він визначався при встановленні вартості об'єкта нерухомості, який ще не зазнав змін фізичних характеристик внаслідок кримінального правопорушення, на календарну дату, на яку припадає момент вчинення відповідного кримінального правопорушення. Це, відповідно, визначатиме і так званий прогнозний період, який потребує дослідження. Такий підхід, на відміну від ймовірного збільшення «прогнозного обрію» до моменту початку досудового розслідування, початку проведення експертизи або навіть того моменту, коли потерпілий усвідомив, що його права порушені, буде відповідати положенням ч. 3 ст. 62 Конституції України, за змістом яких обвинувачення не може ґрунтуватися на припущеннях і всі сумніви щодо доведеності вини особи тлумачаться на її користь. Натомість, якби мова йшла не про визначення вартості нерухомого майна в кримінальному процесі, а про оціночну діяльність, передусім мали б братися до уваги зиск та інтереси користувача об'єкта нерухомості. То ж пропонований підхід щодо визначення та використання «прогнозного обрію» дозволяє вести мову саме про визначення вартості нерухомості на дату в минулому та може сприяти ефективному зменшенню невизначеності при побудові ситуаційної ретроспективної моделі об'єкта експертного дослідження.

В ході визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення оцінюється передусім ринкова вартість нерухомого майна, для якої використовуються витратний, дохідний і порівняльний підходи із застосуванням методів дослідження архівної інформації та індексування поточної вартості майна з урахуванням необхідних коефіцієнтів, зокрема, коефіцієнтів зворотної індексації. За таких умов використання інформації про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку

після події кримінального правопорушення (зокрема, після дати попередньої оцінки), може бути допустимо для визначення вартості нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. Коефіцієнти індексації (перерахунку) поточних ринкових цін на дату в минулому мають визначатися на основі усередненої цінової інформації на відповідні дати.

Фактично, кожен вид нерухомого майна має певну специфіку визначення вартості – житлова й нежитлова нерухомість, цілісні майнові комплекси, пам'ятки архітектури та інші види. Втім визначення вартості тих видів нерухомого майна, які передбачені Національним стандартом № 2 – земельні ділянки, об'єкти незавершеного будівництва, природні об'єкти нерухомого майна тощо, має методологічну специфіку. Специфіка визначення вартості також зумовлюється технічним станом нерухомого майна, вартість якого підлягає визначенню, залежно від того, чи змінилися технічні (фізичні) характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи порівняно з моментом вчинення кримінального правопорушення, або ж не змінилися. Якщо мова йде про визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, метод розрахунку в рамках кожного підходу буде визначатися переважно стадією будівництва, на якій знаходиться об'єкт нерухомості в момент вчинення кримінального правопорушення.

Типові експертні помилки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення можуть бути класифіковані наступним чином: процесуальні (формальні); гносеологічні (змістовні); операційні (діяльнісні). При цьому специфічні для визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення помилки належать переважно до гносеологічних та операційних, і значною мірою зумовлюються відсутністю повної та достовірної інформації (зокрема, неповнотою інформації про об'єкт, вартість якого визначається, або ж про умови ринку нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення, відсутністю достатньої бази об'єктів-аналогів тощо), а також чіткого алгоритму та апробованих методик проведення судової

оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення. Обрання того чи іншого підходу до визначення вартості нерухомого майна підвищує ризик виникнення характерних для цього підходу експертних помилок, що свідчить на користь комплексного використання декількох підходів до визначення вартості з наступним узгодженням та перевіркою отриманих результатів на предмет їх достовірності. Загальними помилками, ризик яких зберігається незалежно від обраного для визначення вартості підходу, є відсутність обґрунтування ключових параметрів розрахунку вартості, а також некоректне встановлення «прогнозного об'єкту» для побудови ретроспективної моделі об'єкта дослідження в умовах ринкового середовища на час вчинення кримінального правопорушення. У висновках експерта зустрічаються також комбіновані експертні помилки – поєднання помилок різних груп/видів (наприклад, наявність у висновку експерта процесуальних та операційних тактичних і технічних помилок одночасно).

Подальше дослідження природи експертних помилок дозволить системно підійти до проблеми вироблення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення якості висновку експерта за результатами проведення судової оціночно-будівельної експертизи як доказу в кримінальному процесі, вдосконалення процедури проведення експертизи, на підвищення рівня професійної підготовки експертів, які проводять судову оціночно-будівельну (оціночно-земельну) експертизу.

ВИСНОВКИ

1. Нормативне підґрунтя визначення вартості майна, зокрема і нерухомого, в кримінальному процесі становлять – у процедурному аспекті, – норми КПК України та законодавчі акти з питань судово-експертної діяльності, а також – у методологічному аспекті, – законодавчі акти з питань оціночної діяльності. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення є предметом самостійного наукового інтересу, однак найменш дослідженим у загальному контексті проблематики експертного оцінювання нерухомості. Специфіка ретроспективного визначення вартості нерухомого майна зумовлена тим, що таке визначення вартості базується на вихідній інформації, припущеннях та обмеженнях, що враховуються в процесі його проведення, втім як у доктрині, так і у нормах законодавства таке визначення вартості хибно ототожнюється з повторною оцінкою нерухомості на підставі аналізу раніше складеного звіту, що не повною мірою відповідає потребам кримінального процесу.

2. Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5, визначено судову оціночно-будівельну експертизу суто як підвид інженерно-технічної експертизи. Завданнями цієї експертизи є визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо) та визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам], предметом – встановлювані у процесуальному порядку на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оціночної діяльності фактичні дані про різні види вартості нерухомого майна, часток нерухомого майна та виконаних у зв'язку з поліпшенням земельних ділянок робіт, а також про відповідність виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам, тоді як об'єктом –

складний комплекс певних матеріальних об'єктів, а також інших носіїв інформації, що мають необхідний правовий статус і піддаються безпосередньому експертному дослідженню. Основними принципами судової оціночно-будівельної експертизи є принципи законності, незалежності, об'єктивності, повноти і всебічності експертного дослідження (цей принцип розкривається через необхідність дотримання низки принципів оціночної діяльності), компетентності та дотримання професійної етики, а також науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень.

Зважаючи на те, що судова оціночно-будівельна експертиза має не лише специфічний складний об'єкт і відповідні об'єкти експертного дослідження, але й специфічні принципи та специфічні методи дослідження, які значною мірою є економічними і вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, необхідним в сучасних умовах є формування самостійного класу оціночних судових експертиз, проведення яких потребує спеціальних знань у галузі економіки, товарознавства, будівництва, права тощо. Оціночна експертиза нерухомого майна має становити самостійний рід таких експертиз, поділяючись на види – оціночну експертизу будівель і споруд та оціночну експертизу землі.

3. Проблема вірогідності висновку експерта тісно пов'язана з проблемою вихідних даних. Вихідними даними судової оціночно-будівельної експертизи, до завдань якої входить визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні, є відомості, одержані експертом із поданих на експертизу матеріалів і спеціальних знань експерта, які використовуються як підґрунтя висновків експерта. Для якісного проведення судової оціночно-будівельної експертизи експерт потребує інформації як мінімум трьох змістовних категорій: технічної, правовстановлюючої та бухгалтерської.

Під джерелом вихідних даних висновку експерта потрібно розуміти предмети й документи, що містять у знаковій (довідки, протоколи, технічні документи тощо) або предметній (речові докази) формі інформацію, на якій

ґрунтується відповідний висновок. Вихідні дані поділяються також: за змістом – на фактичні та узагальнені; за процедурою одержання – на дані, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом, та дані, пошук яких здійснюється самостійно судовим експертом. До останніх, зокрема, належать відомості про критерії аналогів, інформація про ціни продажу та оренди подібного до об'єкта дослідження майна, про ринкове середовище, в якому знаходиться об'єкт дослідження, про зовнішні чинники, які впливають на об'єкт дослідження тощо.

4. Ототожнення об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення злочину в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Можливість (неможливість) якісної ідентифікації об'єкта оцінки власне і обумовлює можливість виконання ретроспективного визначення вартості нерухомого майна, тож для забезпечення ототожнення в кримінальному провадженні нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення доцільно використовувати ідентифікаційні матриці, в яких правові характеристики об'єкта оцінки відбиваються у рядках матриці, а фізичні характеристики – у стовпцях тієї ж матриці (або навпаки). Якщо при використанні ідентифікаційної матриці всі мітки (мітки щодо фізичних і правових характеристик доцільно позначати різним кольором) збираються в одній і тій самій графі таблиці, це показує відсутність протиріч у вихідній інформації, за якої об'єкт оцінки може бути однозначно ідентифікований експертом. Для оцінки складних об'єктів або змін у стані об'єкта нерухомості можуть використовуватись багатовимірні динамічні моделі.

5. Дослідження, проведені експертом у ході визначення технічного стану нерухомого майна, передбачають вивчення матеріалів кримінального провадження, що мають відношення до предмета експертизи (насамперед, технічної документації щодо проектування, зведення та експлуатації будинку, будови або спорудження), натурне обстеження будівельного об'єкта, аналіз отриманих при цьому даних, висунення й перевірку експертних версій тощо. Експерт має точно визначити технічні параметри об'єкта нерухомості: фізичні

розміри, ступінь завершеності конструктивних систем, зношення конструкцій тощо. У тому випадку, якщо об'єкт знищений, дослідження проводяться за матеріалами кримінального провадження. За результатами систематизації та аналізу даних, отриманих у ході проведення огляду об'єкта нерухомості, вивчення матеріалів, проведення лабораторних досліджень тощо експерт формує загальне уявлення про технічний стан об'єкта нерухомості, що передбачає дослідження функціональних, експлуатаційних, естетичних, споживчих властивостей та властивостей безпеки об'єктів нерухомості.

б. Принципи оцінки – це ключові правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори і закономірності його вартості, та закладаються у підґрунтя методичних підходів до оцінки, а саме принципи: корисності; попиту і пропонування; заміщення; очікування; граничної продуктивності внеску; найбільш ефективного використання. Зазначені принципи мають дотримуватись і при визначенні вартості нерухомого майна в ході оціночно-будівельної експертизи з урахуванням того, що ретроспективне ситуаційне моделювання з метою визначення вартості об'єкта нерухомості має здійснюватись на час кримінального правопорушення, що потребує синергетичного поєднання методів моделювання, що застосовуються у кримінології та оцінці нерухомості. Невизначеність при ретроспективному моделюванні матиме іншу природу, аніж при прогнозуванні, проведення якого передбачає дотримання принципів корисності та очікування. Використовуючи вже наявну інформацію про дохід, що його за визначений проміжок часу («прогнозний обрій», на який експерт має дивитися у зворотному напрямі) принесли аналогічні до досліджуваного об'єкта нерухомості, експерт може не мати у своєму розпорядженні достовірної інформації щодо точної відповідності досліджуваного об'єкта нерухомості аналогам і дійсних очікувань користувача на час вчинення кримінального правопорушення. При цьому «прогнозний обрій» має визначатися у такий самий спосіб, якби він визначався при встановленні вартості об'єкта нерухомості, який ще не зазнав змін фізичних характеристик унаслідок кримінального правопорушення, на календарну дату, на яку припадає момент вчинення

відповідного кримінального правопорушення. Це, відповідно, визначатиме і так званий прогностичний період, який потребує дослідження. Такий підхід, на відміну від ймовірного збільшення «прогностичного об'єкту» до моменту початку досудового розслідування, початку проведення експертизи або навіть того моменту, коли потерпілий усвідомив, що його права порушені, буде відповідати положенням ч. 3 ст. 62 Конституції України.

7. В ході визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення оцінюється передусім ринкова вартість нерухомого майна, для якої використовуються витратний, дохідний і порівняльний підходи із застосуванням методів дослідження архівної інформації та індексування поточної вартості майна з урахуванням необхідних коефіцієнтів, зокрема, коефіцієнтів зворотної індексації. Використання інформації про ціни угод і пропозицій, представлених на ринку після події кримінального правопорушення (зокрема, після дати попередньої оцінки), може бути допустимо для визначення вартості нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення. Коефіцієнти індексації поточних ринкових цін на дату в минулому мають визначатися на основі усередненої цінової інформації на відповідні дати.

8. Кожен вид нерухомого майна має певну специфіку визначення вартості, втім визначення вартості тих видів нерухомого майна, які передбачені Національним стандартом № 2 – земельні ділянки, об'єкти незавершеного будівництва, природні об'єкти нерухомого майна тощо, має методологічну специфіку. Специфіка визначення вартості також зумовлюється технічним станом нерухомого майна, вартість якого підлягає визначенню, залежно від того, чи змінилися технічні (фізичні) характеристики об'єкта нерухомості на момент проведення судової оціночно-будівельної експертизи порівняно з моментом вчинення кримінального правопорушення, або ж не змінилися. Якщо мова йде про визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, метод розрахунку буде визначатися переважно стадією будівництва, на якій знаходиться об'єкт нерухомості в момент вчинення кримінального правопорушення.

9. Типові експертні помилки при визначенні в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення можуть бути класифіковані наступним чином: процесуальні (формальні); гносеологічні (змістовні); операційні (діяльнісні). Специфічні для визначення вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення помилки належать переважно до гносеологічних та операційних, і значною мірою зумовлюються відсутністю повної та достовірної інформації (зокрема, неповнотою інформації про об'єкт, вартість якого визначається, або ж про умови ринку нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення, відсутністю достатньої бази об'єктів-аналогів тощо), а також чіткого алгоритму та апробованих методик проведення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення в кримінальному провадженні вартості нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення. Обрання того чи іншого підходу до визначення вартості нерухомого майна підвищує ризик виникнення характерних для нього експертних помилок, що свідчить на користь комплексного використання декількох підходів до визначення вартості з наступним узгодженням і перевіркою отриманих результатів на предмет їх достовірності. Загальними помилками, ризик яких зберігається незалежно від обраного підходу, є відсутність обґрунтування ключових параметрів розрахунку вартості, а також некоректне встановлення «прогнозного обрію» для побудови ретроспективної моделі об'єкта дослідження в умовах ринкового середовища на час вчинення кримінального правопорушення. У висновках експерта зустрічаються також комбіновані експертні помилки – поєднання помилок різних груп/видів (наприклад, наявність у висновку експерта процесуальних та операційних тактичних і технічних помилок одночасно).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ткаченко О.В., Дьома М.В., Калініченко Я.В. Розвиток оціночної діяльності в Україні. URL: http://www.confcontact.com/20101224/3_tkach.php (дата звернення 25.04.2019).
2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення 25.04.2019).
3. Про схвалення Концепції реформування інституту саморегулювання в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 308-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/308-2018-%D1%80> (дата звернення 25.04.2019).
4. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні (2016–2025): Проект. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025> (дата звернення 26.04.2019).
5. Науменко А.В. Три правові механізми оцінки майна в Україні. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/16325/1/%D0%A2%D0%A0%D0%98%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9E%D0%92%D0%98%D0%A5%D0%9C%D0%95%D0%A5%D0%90%D0%9D%D0%86%D0%97%D0%9C%D0%98.pdf> (дата звернення 10.06.2019).
6. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 12.05.2019).
7. Рудченко Ю.С. Оцінка в Україні. URL: <http://magazine.faaaf.org.ua/ocinochna-diyalnist-v-ukraini-buhgalterska-nezalezhna-ekspertna.html> (дата звернення 28.04.2019).
8. Про затвердження Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію МВС та атестацію судових експертів Експертної служби МВС: наказ МВС України від 08.02.2017 № 102. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0275-17> (дата звернення 09.05.2019).
9. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час

приватизації: Постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.1998 № 1114. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1114-98> (дата звернення 28.12.2019).

10. Про затвердження Положення про порядок залучення експертів до оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній власності, під час створення підприємств з іноземними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.07.1996 № 813. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/813-96> (дата звернення 18.12.2019).

11. Про затвердження Методики оцінки державних корпоративних прав: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.1999 № 1406. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1406-99> (дата звернення 14.12.2019).

12. Про затвердження Порядку звернення стягнення на рухоме майно, що перебуває у податковій заставі, для погашення податкової заборгованості платника податків (крім фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності) та реалізації такого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.1998 № 941. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/941-98> (дата звернення 20.11.2019).

13. Про затвердження Тимчасового положення щодо порядку визначення розмірів і початкової ціни земельних ділянок, відведених під об'єкти загальнодержавної власності, що перебувають у стані незавершеного будівництва і підлягають приватизації: Наказ Держкомзему від 22.11.1993 № 99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0188-93> (дата звернення 24.12.2019).

14. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2003> (дата звернення 04.02.2020).

15. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Наказ Держкомзему від 08.07.1999 № 72. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-99> (дата звернення 12.02.2020).

16. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002> (дата звернення 16.09.2019).

17. Про затвердження Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.01.2004 № 88. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/88-2004> (дата звернення 13.09.2019).

18. Про затвердження "Правил будови та безпечної експлуатації парових котлів, що працюють під тиском не більше 0,07 МПа (0,7 кгс/см²), водогрійних котлів та водопідігрівачів з температурою води не вище 115 град.С (НПАОП 0.00-1.26-96): Наказ Держнаглядохоронпраці від 23.07.1996 № 125. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0655-96> (дата звернення 26.10.2019).

19. Про затвердження Положення про порядок проведення експертизи в галузі державного експортного контролю: Постанова Кабінету Міністрів України від 15.07.1997 № 767. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-97> (дата звернення 22.11.2019).

20. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15/ed20171215#n6555> (дата звернення 24.11.2019).

21. Про затвердження Положення про службове розслідування авіаційних подій на території України: Наказ Укравіатрансу від 28.11.1995 № 262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-96> (дата звернення 24.11.2019).

22. Стародубов І.В. Адміністративно-правове регулювання експертної діяльності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Запоріжжя, 2014. 20 с.

23. Иванова Е. В. Использование в уголовном процессе данных несудебных экспертиз. URL: <http://kraspubl.ru/content/view/115/36/> (дата звернення 20.11.2019).

24. Клименко Н.І. Несудова експертиза, або експертиза соціуму. *Теорія*

та практика судової експертизи і криміналістики. 2014. Вип. 14. С. 424–429.

25. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12> (дата звернення 19.05.2020).

26. Супрунова І. Проблеми оцінки в дисертаціях українських дослідників. *Міжнародний збірник наукових праць*. 2019. Вип. 1(13). С. 131–148.

27. Освіта України: спецвипуск. 2019. № 1 (73). Січень. 104 с.

28. Євтух О.О. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 08.04.01. К., 2005. 14 с.

29. Юрчишин В.Д. Висновок експерта як джерело доказів у Кримінальному процесі України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. К., 2006. 14 с.

30. Науменко А.В. Правове регулювання господарської діяльності у сфері оцінки майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04. Харків, 2011. 19 с.

31. Сімакова-Єфремян Е. Б. Комплексні судово-експертні дослідження: теорія та практика: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.09. Харків, 2017. 503 с.

32. Федун А.Д. Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К., 2017. 19 с.

33. Губар Ю.П. Геодезичне забезпечення та удосконалення методів і моделей оцінки нерухомості: автореф. дис. ... докт. техн. наук: 05.24.04. Львів, 2019. 19 с.

34. Генкин Е.В. Вариантная оценка рыночной стоимости зданий: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05. М., 2000. 136 с.

35. Куликов А.С. Оценка стоимости недвижимости как инвестиционного ресурса: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05. М., 2001. 192 с.

36. Трофимов С.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости: экономический инструмент оптимизации инвестиций: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05. М., 2003. 137 с.

37. Шпурова П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.10. Новосибирск, 2005. 225 с.

38. Тетеркина Л.Б. Развитие теоретических основ экономической экспертизы объектов недвижимости: автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Екатеринбург 2007. 22 с.
39. Ежов В.А. Метод оценки стоимости земельных участков на основе нейросетевых технологий: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М., 2011. 247 с.
40. Тумбаев С.И. Оценка коммерческой недвижимости недвижимости в условиях малоактивного рынка: автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Иркутск. 2011. 24 с.
41. Коршунова А.А. Экспертное исследование мошеннических действий в системе бухгалтерского учета (на примере строительной отрасли): дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.12. М., 2017. 211 с.
42. Бутырин А.А. Строительно-техническая экспертиза в судопроизводстве России: дисс. ... докт. юрид. наук: 12.00.09. М., 2005. 608 с.
43. Прорвич В.А. Концептуальные основы судебно-оценочной экспертизы (структурно-содержательный анализ правовых, организационных и методологических проблем): дисс. ... докт. юрид. наук: 12.00.09. М., 2008. 517 с.
44. Петров К.Л. О стоимостной экспертизе, ее месте в системе родов (видов) судебных экспертиз, и о пределах экспертной компетенции при проведении стоимостных исследований. *Теория и практика судебной экспертизы*. 2015. № 4 (40). С. 70–76.
45. Хазиев Ш.Н. Экономическая категория «стоимость» в уголовном праве и судебной экспертизе: URL: <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2019-14-1-13-23> (дата звернения 02.05.2019).
46. Клипина Н.А. Аналитический обзор существующих методик проведения судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости и проблемы их применения. *Инновационная экономика: проблемы развития и совершенствования*. 2019. № 1 (35). С. 159–164.
47. Крылова Д.Д., Абакумов Р.Г., Моргунова О.Н. Использование методов регрессионного анализа при оценке стоимости недвижимости. *Инновационная экономика: проблемы развития и совершенствования*. 2018.

№ 3 (29). С. 88–93.

48. Никишина О.В., Моргунова Т.А. Особенности экспертизы сметной стоимости строительства. *Известия вузов: Инвестиции. Строительство. Недвижимость* № 4 (15) 2015. С.76-83

49. Федосеева Л.В. Особенности оценки кадастровой и рыночной стоимости объектов жилого и нежилого фондов. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-kadaastrovoy-i-rynochnoy-stoimosti-obektov-zhilogo-i-nezhilogo-fondov> (дата звернення 12.05.2019).

50. Семененко Б. А. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости квартир на базе сравнительно-аналитического метода. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-rekomendatsii-po-otsenke-rynochnoy-stoimosti-kvartir-na-baze-sravnitelno-analiticheskogo-metoda> (дата звернення 15.05.2019).

51. Черныш О.Б. Проблемы определения стоимости единого имущественного комплекса в рамках судебной стоимостной экспертизы. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-opredeleniya-stoimosti-edinogo-imuschestvennogo-kompleksa-v-ramkah-sudebnoy-stoimostnoy-ekspertizy> (дата звернення 15.05.2019).

52. Айхель М.В., Охотникова Т.В. Методические основы оценки объектов незавершенного строительства. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-osnovy-otsenki-obektov-nezavershennogo-stroitelstva> (дата звернення 16.05.2019).

53. Башкіров Г. Б., Баранов П. Ю. Особливості проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів нерухомості. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2017. Вип. 13. С. 375–379.

54. Бутырин А.Ю., Данилкин И.А. Совершенствование судебно-экспертных исследований реконструируемых зданий и сооружений. *Теория и практика судебной экспертизы*. 2017. № 2. Т. 12. С. 27–33.

55. Пасько Р. М., Маркус Я.І. Концептуальний підхід до оцінки майна надату віддалену від поточної. *Криміналістика і судова експертиза: міжвідом.*

наук.-метод. зб., присвяч. 105-річчю заснування судової експертизи в Україні.
Київ: Видавництво Ліра-К, 2018. Вип. 63. Ч. 2. 520 с.

56. Методика оцінки майна: затв. постановою Кабміну України від 10.12.2003. № 1891. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF> (дата звернення 04.05.2019).

57. С.Максимов. Ретроспективна оцінка: співставимість результатів ретроспективної оцінки з результатами оцінки, яка була проведена в минулому на ту ж дату. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1197-retrospektyvna-otsinka-spivstavymist-rezultativ> (дата звернення 06.05.2019).

58. Кримінальний процесуальний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17> (дата звернення 28.06.2020).

59. Оновлена експертиза в кримінальному процесі: перші результати. URL: <https://barristers.org.ua/news/onovlena-ekspertyza-v-kryminalnomu-protsesi-pershi-rezultaty/> (дата звернення 29.06.2020).

60. О.Ромасєв, В.Монастирська. Зміни потребують змін. URL: https://zib.com.ua/ua/print/133164-onovlena_ekspertiza_v_kryminalnomu_procesi_pershi_rezultati.html (дата звернення 06.05.2020).

61. Кримінальний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> 17 (дата звернення 19.05.2020).

62. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: Наказ Міністерства Юстиції України 08.10.1998 № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98> (дата звернення 07.05.2019).

63. Про затвердження Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію МВС України та атестацію судових експертів Експертної служби МВС України: наказ МВС України від 15.12.2011 № 923. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-12> (дата звернення 09.05.2019).

64. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади

оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 10.05.2019).

65. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/10243262> (дата звернення 10.05.2019).

66. Про внесення змін до Методики оцінки майна: постанова Кабінету Міністрів України від 25.11.2015 № 1033. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/224-2019-%D0%BF> (дата звернення 06.06.2019).

67. Прорвич В.А. Особенности формирования интегрированного научного фундамента судебно-экономической экспертизы на основе важнейших принципов права, экономики и математики. *Вестник Академии экономической безопасности МВД России*. 2008. № 3. С. 95–99.

68. Прорвич В.А. Роль комплексных судебно-экономических экспертиз в процессе доказывания по уголовным, гражданским и арбитражным делам. *«Черные дыры» в российском законодательстве: Юридический Журнал*. 2008. № 4. С. 234–237.

69. Прорвич В. А. Судебная экспертиза оценки имущества: предмет, объект, задачи. *Судебная экспертиза*. 2007. № 3 (11). С. 12–17.

70. Белкин Р. С. Криминалистическая энциклопедия. М, 2001. 334 с.

71. Еремин С.Г. Теоретические и практические проблемы использования специальных бухгалтерских познаний по делам о преступлениях в сфере экономики: дисс. ... докт. юрид. наук: 12.00.09. Волгоград. 2007. 551 с.

72. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории. М., 2009. 480 с.

73. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М.: Норма, 2006. 656 с.

74. Орлов Ю.К. Заключение эксперта и его оценка (по уголовным делам). М., 1995. 64 с.

75. Белкин Р.С. Курс советской криминалистики: в 3-х т. Т. 2: Частные криминалистические теории. М., 1978. 410 с.
76. Судова медицина / за ред О.І. Герасименка. URL: https://pidruchniki.com/74883/pravo/klasifikatsiya_ekspertiz_harakterom_galuzi_spetsialnih_znan (дата звернення 10.06.2019).
77. Духно Н.А., Корухов Ю.Г., Михайлов В.А. Судебная экспертиза по новому законодательству России (в уголовном, гражданском, арбитражном, административном процессах). М.: МИИТ, 2003. 395 с.
78. Корухов Ю.Г. Формирование общей теории судебной экспертизы. *Материал для Ученого совета ВНИИСЭ*. М., 1989. С. 7–10.
79. Основы судебной экспертизы. Часть 1. Общая теория / под ред. Ю.Г.Корухова. М., 1997. 430 с.
80. Орлов Ю.К. Использование специальных знаний в уголовном судопроизводстве. Судебная экспертиза: общие понятия. М., 2004. Вып. 2. 23 с.
81. Шляхов А.Р. Судебная экспертиза. Организация и проведение. М.: 1979. 168 с.
82. Корухов Ю.Г. Словарь основных терминов судебных экспертиз. М.: Издательский центр ИПК РФЦСЭ, 2007. 120 с.
83. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества: монография. М.: ИНФРА-М., 2018. 604 с.
84. Мирский Д.Я., Ростов М.Н. Понятие объектов судебной экспертизы. М., 1984. 167 с.
85. Словарь основных терминов судебных экспертиз. М.:ВНИИСЭ МЮ СССР,1980. 163 с.
86. Арсеньев В.Д. Вопросы общей теории судебных доказательств. М., 1964. 179 с.
87. Винберг А.И, Малаховская Н.Т. О принципах классификации объектов в судебно-экспертной объектологии. М., 1986. 112 с.
88. Селиванов Н.А. Спорные вопросы судебной экспертизы. *Социалистическая законность*. 1978. № 5. С. 63–66.

89. Орлов Ю.К. Производство экспертизы в уголовном процессе. М., 1982. 80 с.
90. Жбанков В.А. Получение образцов для сравнительного исследования. М., 1992. 55 с.
91. Ухвала Печерського районного суду м.Києва у справі № 757/30701/15-к. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/49485502#> (дата звернення 05.06.2019).
92. Винберг А.И. Мирский Д.Я., Ростов М.Н. Гносеологический, информационный и процессуальный аспекты учения об объекте судебной экспертизы. *Вопросы теории и практики судебной экспертизы*. 1983. С. 19–20.
93. Белкин Р.С. Эксперимент в следственной, судебной и экспертной практике. М.: Юридлит., 1964. 223 с.
94. Россинская Е.Р. Криминалистика: Курс лекций. М., 2003. 272 с.
95. Долженко Н.И. Образцы для сравнительного исследования и тактика получения экспериментальных образцов. М., 2003. 112 с.
96. Зинин А.М., Майлис Н.П. Судебная экспертиза. М., 2002. 320 с.
97. Кудрявцева А.В. Судебная экспертиза как институт уголовно-процессуального права: автореф. ... дисс. д.ю.н. Санкт-Петербург, 2001. 38 с.
98. Бычкова С.Ф., Бычкова Е.С., Калимова А.С. Судебная экспертология. Курс лекций: учеб. пособ. Алматы: Жети жаргы, 2005. 376 с.
99. Принципи оціночної діяльності. URL: <http://ekon.in.ua/principi-ocinochnoyi-diyalnosti.html> (дата звернення 20.05.2019).
100. Darvas A.A. Frye, Daubert, or None of the Above: What Rules Govern Admissibility of Scientific Evidence in Court? URL: [https://www.aafs.org/wp-content/uploads/2017 Proceedings.pdf](https://www.aafs.org/wp-content/uploads/2017%20Proceedings.pdf) (дата звернення 10.06.2019).
101. Хазиев Ш.Н., Усов А.И. О докладе Национальной академии наук США «Об укреплении судебно-экспертной науки в США» и его значении для международного судебно-экспертного сообщества. *Теория и практика судебной экспертизы*. 2010. № 2 (18). С. 196–202.
102. Carroll M.E., Mohammed L., Domitrovich S., Nuzum W.M., Goudge S.,

Barristers P.R., et al. Special Sessions: The Evolution of Daubert and Its Effects on the Forensic Sciences. URL: <https://www.aafs.org/wp-content/uploads/2017Proceedings.pdf> (дата звернення 10.06.2019)

103. Белкин Р.С. Собираание, исследование и оценка доказательств. М., 1996. 295 с.
104. Белкин Р. С. Криминалистика: проблемы сегодняшнего дня. М., 2001. 240 с.
105. Галкин В.М. Средства доказывания в уголовном процессе. Ч. 1. М., 1967. 50 с.
106. Орлов Ю.К. Основы теории доказательств в уголовном процессе. М., 2000. 138 с.
107. Соколовский З.М. Проблема использования в уголовном судопроизводстве специальных знаний для установления причинно-следственной связи явлений: дис. ... докт. юрид. наук. Харьков, 1968. 512 с.
108. Бородина Е.А. Правовой статус и криминалистическое значение исходных данных в судебно-экспертных исследованиях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1987. 23 с.
109. Эйсман А.А. Заключение эксперта (структура и научное обоснование). М., 1967. 152 с
110. Винберг А.И, Шавер Б.И. Криминалистика. М., 1950. 272 с.
111. Комаринец Б.М. Участие экспертов-криминалистов в проведении следственных действий по особо опасным преступлениям против личности. *Теория и практика судебной экспертизы*. М., 1964. Вып. 1 (11). С. 13–16.
112. Самарина Т.М. Экспертно-трасологическое исследование обстановки и вещественных доказательств на месте происшествия: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1985. 238 с.
113. Грановский Г.Л. Методы микротрасологических исследований. *Экспертная техника*. М., 1983. Вып. 79. 58 с.
114. Белкин Р.С, Винберг А.И. Криминалистика и доказывание. М., 1969. 216 с.

115. Жирютин В.И. Криминалистические методы установления причинности при расследовании преступных нарушений правил безопасности труда: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1979. 228 с.

116. Шляхов А.Р. Теория и практика криминалистической экспертизы: Сб. М., 1962. № 9–10. С. 6–7.

117. Грановский Г. Л. Криминалистическая ситуационная экспертиза места происшествия. *Рефераты научных сообщений на теоретическом семинаре – криминалистических чтениях 21 апреля 1977 г.* М., 1977. Вып. 16. С. 3–16.

118. eBooksandTexts.InternetArchive.URL: <https://archive.org/details/texts>

119. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку: Наказ Фонду державного майна від 17.05.2018 № 658. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18>(дата звернення 09.07.2019).

120. Оцінка майна на дату, віддалену від поточної / І. І. Гохберг, Ю. В. Поздняков, Ю. Г. Чащин та ін.; за ред. Я. І. Маркуса. *Практика оцінки майна.* 2018. № 1. 128 с.

121. Фоменко А.Н. О возможности использования текущей ценовой информации при оценке на дату в прошлом. URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1856-ispolzovaniya-tekushchey-tsenovoy-informatsii-otsenke-datu-proshlom.html> (дата звернення 23.06.2020).

122. Склад та зміст проєктної документації на будівництво (ДБН А.2.2-3-2014: Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 04.06.2015 № 163. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0163858-14> (дата звернення 06.04.2020).

123. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 30.06.2020).

124. Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від

26.07.2018 № 186. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1442-18> (дата звернення 26.07.2019).

125. Седова Т.А. Проблемы методологии и практики нетрадиционной криминалистической идентификации. Л., 1986. 105 с.

126. Кирсанов З.И. Криминалистическое распознавание и диагностика. *Тезисы республ. науч. конф.* Киев, 1983. С. 112–116.

127. Корухов Ю. Г. Криминалистическая диагностика при расследовании преступлений. М., 1998. 288 с.

128. Винберг А.И., Малаховская Н.Т. Судебнаяэкспертология (общетеоретические и методологические проблемы судебных экспериз). Волгоград, 1979. 182 с.

129. Селиванов Н.А. Криминалистические характеристики преступлений и следственные ситуации в методике расследования преступлений. *Социалистическая законность.* 1977. № 2. С. 56–57.

130. Селиванов Н.А. Нужна ли криминалистике такая «диагностика»? *Социалистическая законность.* 1988. № 6. С. 58–60.

131. Орлов Ю.К. Классификация экспертных исследований по их задачам. *Новые разработки и дискуссионные проблемы теории и практики судебной экспертизы.* М., 1985. Вып. 1. С. 13–18.

132. Международные стандарты оценки (МСО 1-4). URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/467.html>(дата звернення 19.07.2019)

133. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>(дата звернення 10.09.2019)

134. Дементьев А.И. Роль мерзлоты среди причин деформаций зданий. М., 1946. 193 с.

135. Кокин А.В. О сущности криминалистической диагностики и ее соотношении с идентификацией. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-suschnosti-kriminalisticheskoy-diagnostiki-i-ee-sootnoshenii-s-identifikatsiey> (дата звернення 12.09.2019).

136. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної

реєстрації прав на них: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010-%D0%BF> (дата звернення 27.08.2019).

137. Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF> (дата звернення 30.08.2019).

138. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF> (дата звернення 16.09.2019)

139. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>. (дата звернення 10.09.2019).

140. Державний класифікатор будівель та споруд (ДК 018-2000): Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00> (дата звернення 23.08.2019).

141. Ильин Н.А. Техническая экспертиза зданий, поврежденных пожаром. М., 1983. 200 с.

142. Зуйков В.А. Классификация механизмов, способов и следов разделения на части металлических объектов при экспертных исследованиях. М., 1995. 113 с.

143. Выскребцов В.Г., Армадеров Р.Г., Маневич Е.М. Установление давности излома металлического объекта при проведении металлографических экспертиз по толщине коррозионного слоя. М., 1977. 132 с.

144. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. URL: <https://lidermsk.ru/documents/17/posobie-po-obsledovaniyu-stroitelnyih-konstruktsij-zdanij-ao-tsniipromzdanij/> (дата звернення 20.08.2019).

145. Руководство по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений. URL: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293826/>

4293826952.htm (дата звернення 28.08.2019).

146. Эксархопуло, А. А. Криминалистическая техника: учебник и практикум для академического бакалавриата. Москва: Изд-во Юрайт, 2017. 416 с.

147. Кобилянський О.Л., Кофанов А.В. Фотографічна фіксація перебігу та результатів слідчих (розшукових) дій: метод. рек. К., 2012. 64 с.

148. Поляков СВ. Методические рекомендации по инженерному анализу последствий землетрясений. М., 1980. 184 с.

149. Мартемьянов А.И., Ширин В.В. Способы восстановления зданий и сооружений, поврежденных землетрясением. М., 1978. 208 с.

150. Шляхов А.Р. О свойствах объектов и их отображениях, изучаемых судебными экспертами. *Актуальные проблемы теории судебной экспертизы: сб. научных трудов ВНИИСЭ*. М., 1984. С. 33–48.

151. Шляхов А.Р. Процессуальные и организационные основы криминалистической экспертизы. М., 1972. 121 с.

152. Судові експертизи в цивільному судочинстві. URL: https://studme.com.ua/135704116805/pravo/sudebnaya_stroitelno-tehnicheskaya_ekspertiza.htm (дата звернення 26.10.2019).

153. Гроздов В.Т. Техническое обследование строительных конструкций, зданий и сооружений. URL: <http://www.docload.ru/Basesdoc/8/8112/index.htm> (дата звернення 16.09.2019).

154. Менк Х., Зайферд Э. Окна для реконструируемых зданий / Пер. с нем. В.Г. Бердичевского. М., 1992. 208 с.

155. Брозовский Д.И. Основы товароведения. М., 1983. 367 с.

156. Про рекламу: Закон України від 03.07.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/270/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 10.08.2020).

157. Про затвердження Положення про порядок видачі Національним банком України індивідуальних ліцензій на використання іноземної валюти на території України як засобу платежу: Постанова правління національного банку України № 483 від 14.10.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1429-04>

(дата звернення 02.02.2019).

158. Барышева С.Ю., Шевелева Л.А. Судебная экономическая экспертиза. URL:

http://www.seun.ru/content/learning/4/science/1/doc/Barysheva_Sudebnay%20econom%20expertiza.pdf(дата звернення 10.08.2020).

159. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий. М., 1990. 368 с.

160. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалаврата. М.: Юрайт, 2019. 423 с.

161. Загальні принципи оцінки. URL: <https://ekonom-buh.ru/proekt-polozhennya-zagalni-zasadi-otsinki-majna-ta-majnovikh-prav/22-zagalni-printsipi-otsinki.html> (дата звернення 16.06.2020).

162. Кривов'язюк І.В. Економічна діагностика. К.: Центр учбової літератури, 2013. 456 с.

163. Шевчук Д.А. Оцінка та управління нерухомістю. URL: <http://epi.cc.ua/otsenka-upravlenie-nedvijimostyu-konspekt.html> (дата звернення 10.06.2020).

164. Брайнин Я.М. Уголовный закон и его применение. М., 1967. 240 с.

165. Кузнецова Н.Ф. Преступление и преступность. М., 1959. 232 с.

166. Огурцов Н.А. Развитие учения о правовых отношениях в советском уголовном праве. *Труды высшей школы МВД СССР*. Волгоград, 1970. Вып. 3. С. 20–27.

167. Семенюк Н.М. Кримінально-правове розуміння значення часу вчинення злочину як запорука справедливості в реалізації закону. URL: https://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1901%3A260918-21&catid=226%3A5-102018&Itemid=279&lang=ru (дата звернення 12.08.2020).

168. Вознюк А. Час вчинення злочину: актуальні проблеми кримінально-правового розуміння. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2019/3/50.pdf>(дата звернення 17.06.2020).

169. Маслова О.О. Кримінально-правова характеристика обстановки

вчинення злочину: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Харків, 2019. 186 с.

170. Эйнштейн А. Собрание научных трудов: в 4-х т. Т. I: Работы по теории относительности. М., 1965. 733 с.

171. Философский словарь / Под ред. М.М. Розенталя. М., 1972. С. 410–411.

172. Большая советская энциклопедия. URL: <https://gufo.me/dict/bse/%D0%92%D1%80%D0%B5%D0%BC%D1%8F> (дата звернення 06.07.2020).

173. Панов М. І. Час вчинення злочину. *Велика українська юридична енциклопедія*: у 20 т. Харків: Право, 2016. Т. 17. С. 1018–1019.

174. Дудоров О. О., Хавронюк М. І. Кримінальне право. К.: Ваіте, 2014. 944 с.

175. Игнатов А.Н., Красиков Ю.А. Курс российского уголовного права: в 2-х т. Т. 1. Общая часть. М., 2001. 867 с.

176. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / Д. С. Азаров, В. К. Грищук, А. В. Савченко та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2016. 1064 с.

177. Фріс П. Л. Кримінальне право України. Загальна частина: підручник. 3-те вид., доп. і переробл. Одеса: Фенікс, 2018. 394 с.

178. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України / Бойко А. М., Брич Л. П., Дудоров О.О. та ін. 10-те вид., переробл. та доповн. К.2018. 1360 с.

179. Кримінальний кодекс України: наук.-практ. комент. / О. М. Алієва, А. П. Бабій, Л. К. Гаврильченко та ін. 5-те вид., переробл. та доповн. Х., 2008. 800 с.

180. Кримінальне право. Загальна частина: підручник / за ред. А. С. Беніцького, В. С. Гуславського, О. О. Дудорова, Б. Г. Розовського. К.: Істина, 2011. 1121 с.

181. Бойко А.И. Преступное бездействие. СПб: Юрид.центр Пресс, 2003. 320 с.

182. Дурманов Н. Д. Советский уголовный закон. М., 1967. 319 с.

183. Таганцев Н. С. Русское уголовное право. СПб., 1902. Т. 1. 277 с.
184. Игнатов А. Н. Лекция 1. Введение в изучение уголовного права. Уголовный закон / Под ред. Ю. А. Красикова. М.: Норма, 1996. 55 с.
185. Блум М. И. Обратная сила закона. Действие советского уголовного закона во времени. Юрид.лит, 1969. 136 с.
186. Вознюк А. А. Структурні елементи часу вчинення злочину у кримінальному праві України. *Актуальні проблеми кримінального права, та кримінології, кримінально-виконавчого права*: матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми кримінального права, процесу та криміналістики», присвяченої 10-річчю Міжнародного гуманітарного університету (м. Одеса, 28 жовт. 2011 р.). Одеса : Фенікс, 2011. С. 63–65.
187. Черкасова Е.Б., Шакирова А.А. К вопросу о времени совершения преступления. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22590464> (дата звернення 26.08.2020).
188. Герасимов Р.Р. Моделювання при розслідуванні злочинів. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 253–256.
189. Батюк О.В. Особливості використання криміналістичних моделей, прийомів та навичок при проведенні слідчих дій. *Форум права*. 2009. Т. 1. С. 29–34.
190. Юнацький О.В. Особливості криміналістичного моделювання у пошуково-пізнавальній діяльності слідчого. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2002. № 4. С. 156–160.
191. Константиновская Л.В. Прогнозирование. URL: www.astronom2000/info/category/прогнозирование(дата звернення 16.03.2020).
192. О.Устименко. Ретроспективная оценка объекта. Что это такое? URL: <https://blog.liga.net/user/oustimenko/article/37151>(дата звернення 16.06.2020).
193. Особливості застосування методичних підходів. URL: <https://land.gov.ua/info/postanova-kabinetu-ministriv-ukrainy-vid-28-zhovtnia-2004-r-1442-pro-zatverdzhennia-natsionalnoho-standartu-2-otsinka-nerukhomoho-maina/> (дата звернення 19.07.2020).

194. Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади. URL: <https://refdb.ru/look/2044329-pall.html> (дата звернення 29.07.2020).
195. Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна. URL: <https://land.gov.ua/info/postanova-kabinetu-ministriv-ukrainy-vid-28-zhovtnia-2004-r-1442-pro-zatverdzhennia-natsionalnoho-standartu-2-otsinka-nerukhomoho-maina/> (дата звернення 29.07.2020).
196. Санина Л.В., Шерстянкина Н.Л., Берген Д.Н., Дашкевич П.М. Моделирование стоимости квартир на региональном рынке жилой недвижимости (на примере иркутской области). *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2017. Т. 7. №3 (22). URL: <elibrary.ru/item.asp?id=30067528> (дата звернення 10.08.2020).
197. Forrester J.W. *Industrial Dynamics – After the first decade. Management Science*. 1968. Vol. 14. № 7. P. 398–415.
198. Forrester J.W. *Industrial Dynamics: A major break through for decision makers. Harvard Business Review*. 1958. № 36 (4). P. 37–66.
199. Forrester J.W. *Urban Dynamics*. Cambridge: MIT Press, 1969. 299 p.
200. Cho D., Ma S. Dynamic Relationship between Housing Value and Interest Rates in the Korean Housing Market. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2006. Vol. 32. № 2. P. 169–184.
201. Hwang S.-J., Park M.-S., Lee H.-S., Yoon Y.-S. Analysis of the Korean Real Estate Market and Boosting Policies Focusing on Mortgage Loans: Using System Dynamics. *Korean Journal of Construction Engineering and Management*. 2010. Vol. 11. № 1. P. 101–112.
202. Eskinasi M. *Towards housing system dynamics: Projects on embedding system dynamics in housing policy research*. Amsterdam: *Eburon Academic Publishers*, 2014. 165 p.
203. Седова Е.Н., Стебунова О.И., Ушатова С.Т. Эконометрическое моделирование стоимости жилой недвижимости на региональном уровне: иерархический подход. *Интеллект. Инновации. Инвестиции*. 2016. № 4. С. 51–56.
204. Mints A.U. Modeling of the pricing process in the housing market by the

methods of system dynamics. *Technology audit and production reserves*. 2016. Т. 5. № 4. P.39–45.

205. Михайлец В.Б. Практика использования нелинейных регрессионных моделей в оценке. *Имущественные отношения в РФ*. 2010. № 7. С. 54–75.

206. Боброва А.В. Эконометрическое моделирование стоимости квартир на вторичном рынке жилой недвижимости. *Вестник Алтайского государственного педагогического университета*. 2011. № 6. С. 36–40.

207. Концевая Н.В. О моделировании рынка недвижимости и возможности прогнозирования цены квадрата. *Статистика и экономика*. 2016. № 4. С. 31–34.

208. Розанова Л.Ф., Лакман И.А., Турутина А.Д. Разведочный анализ и подготовка данных для моделирования стоимости объектов жилой недвижимости на региональных рынках. *Информационные технологии и системы: труды 5-й Междунар. науч. конф. (Челябинск, 24–28 февр. 2016 г.)*. Челябинск: Изд-во ЧелГУ, 2016. С. 277–282.

209. Белкин Р.С. Курс криминалистики: в 3-х т. Т. 2. М.: Юристъ, 1997. 464 с.

210. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия. Калининград, 1997. 250 с.

211. Волчецкая Т.С. Современные проблемы моделирования в криминалистике и следственной практике. Калининград, 1997. 95 с.

212. Лузгин И.М. Моделирование при расследовании преступлений. М., 1981. 152 с.

213. Лукашевич В.Г., Юнацкий О.В. Моделирование в криминалистике и познавательной деятельности следователя. К., 2008. 223 с.

214. Батюк О.В. Особенности использования криминалистических моделей, приемов и навыков при проведении следственных действий. URL: <http://www.nbuu.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09bovpcd.pdf> (дата звернення 13.05.2020).

215. Густов Г.А. Моделирование при расследовании преступлений:

метод. рек. Л., 1989. 54 с.

216. Ивлиева Н.Н., Ванданимаева О.М., Дронов П.В. Оценка стоимости имущества. М.: Синергия, 2012. 736 с.

217. Байковская А.В. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства. *Экономический анализ: теория и практика*. 2001. № 46. С. 17–26.

218. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2009. 554 с.

219. Barton P, Bryan S, Robinson S. Modelling in the economic evaluation of health care: selecting the appropriate approach. *J Health Serv Res Policy*. 2004. № 9. P. 24.

220. Сорокотягин И.Н. Экспертные ошибки и их классификация. *Российский юридический журнал*. 2009. № 5. С. 209–215.

221. Абрамова В.М., Свобода Є.Ю. Помилки в судово-експертній діяльності: сутність, умови виникнення та види. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/krise_2014_59_11.pdf (дата звернення 11.04.2020).

222. Кофанов А.В. Особливості експертних помилок та деякі шляхи їх запобігання під час проведення судово-балістичних експертиз. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/krise_2015_60_32.pdf (дата звернення 05.03.2020).

223. Белкин Р.С. Об оценке заключения судебного эксперта. *Актуальные проблемы судебной экспертизы и криминалистики: тезисы науч.-практ. конф. К.*, 1993. С. 11–15.

224. Главное в оценке хищения – достоверная информация. URL: <http://www.estimatica.info/assessment/standards-and-methods/57-glavnoe-v-otsenke-hishcheniya-dostovernaya-informatsiya> (дата звернення 13.08.2020).

ДОДАТКИ

Додаток А

МАТРИЦІ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ТА ОГЛЯДУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Таблиця 1. Приклад ідентифікаційної матриці об'єкта нерухомості

Фізичні характеристики →	будівля		споруда				...
	житлова	нежитлова	транспортна	трубопроводи, комунікації, лінії електропередач	комплексні промислові споруди	інші інженерні споруди	...

Правові характеристики ↓							...
державна власність							...
комунальна власність							...
приватна власність							...
особиста							...
спільна сумісна							...
спільна часткова							...
...

* помітка «...» означає невичерпність переліку характеристик

Таблиця 2. Приклад матриці огляду об'єкта нерухомості

Базові фізичні характеристики →		будівля		споруда			...	
		житлова	нежитлова	транспортна	трубопроводи, комунікації, лінії електропередач	комплексні промислові споруди	Інші інженерні споруди	...
	
Дефекти, виявлені в ході огляду								
Фундамент								
Істотні пошкодження	«text»				-			...
					-			...
					-			...
Середні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Незначні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Стіни								
Істотні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Середні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Незначні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Дах								
Істотні пошкодження					-			...
					-			...

					-			...
Середні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Незначні пошкодження					-			...
					-			...
					-			...
Інші конструктивні елементи								
Істотні пошкодження								...
								...
								...
Середні пошкодження								...
								...
								...
Незначні пошкодження								...
								...
								...
...	
Інструменти								
Похибка при вимірюванні								
Фотофіксація								

*** помітка «text» означає, що до відповідних секторів має вноситись текстовий опис виявлених при огляді дефектів*

Додаток Б

Зведені дані

анкетування судових експертів стосовно питань, пов'язаних зі специфікою проведення судових експертиз з визначення вартості об'єкта нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні
(опитування проводилось в Київській, Харківській, Сумській, Одеській областях та м. Києві)

Питання	Відсоток опитаних
Вік	
від 20 до 30 років	19%
від 30 до 40 років	32%
від 40 до 50 років	37%
більше 50 років	12%
Освітній рівень	
бакалавр	11%
спеціаліст	34%
магістр	42%
науковий ступінь (доктор філософії/кандидат наук або доктор наук)	13%
Місце роботи	
державна експертна установа	59%
приватна експертна установа	41%
Стаж експертної діяльності	
від 1 до 5 років	8%
від 5 до 10 років	10%
від 10 років до 15 років	15%
від 15 до 20 років	43%
більше 20 років	24%
Стаж експертної діяльності у галузі проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи³:	
від 1 до 5 років	17%
від 5 до 10 років	28%
від 10 років до 15 років	23%

³ З урахуванням того, що внаслідок внесення змін у Перелік основних видів судової експертизи та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта працівникам Експертної служби МВС України, затверджений наказом МВС України від 15.12.2011 № 923, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23.02.2012 № 288/20601, в діяльності Експертної служби МВС України такий вид судової експертизи, як оціночно-будівельна за спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд», формально з'явився у 2013 році, для цілей опитування під стажем експертної діяльності у галузі проведення судової оціночно-будівельної експертизи розуміємо період, протягом якого експерту доводилось виконувати завдання, аналогічні до завдань судової оціночно-будівельної експертизи.

від 15 до 20 років	25%
більше 20 років	7%
Експертну діяльність у галузі проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи здійснюєте переважно:	
у кримінальному процесі	41%
у цивільному процесі	11%
у цивільному та кримінальному процесі	42%
інше	6%
Чи існує потреба у вдосконаленні процесуального статусу експерта в кримінальному процесі?	
так	61%
ні	22%
важко відповісти	17%
Чи існує потреба у розширенні процесуальних прав експерта щодо самостійного збирання інформації?	
так	46%
ні	22%
важко відповісти	32%
Чи достатньо питання проведення судової оціночно-будівельної та оціночно-земельної експертизи врегульоване на законодавчому рівні?	
так	18%
ні	48%
важко відповісти	34%
Чи достатньо питання проведення судової оціночно-будівельної та оціночно-земельної експертизи врегульоване на рівні підзаконних нормативно-правових актів?	
так	18%
ні	46%
важко відповісти	36%
Чи має достатнє нормативно-правове підґрунтя проведення ретроспективної оцінки нерухомості (зокрема, Національні стандарти № 1, № 2)?	
так	8%
ні	69%
важко відповісти	23%
Чи існує потреба у виокремленні самостійного класу оціночних судових експертиз?	
так	44%
ні	13%
важко відповісти	43%
Чи існує потреба у виокремленні у структурі оціночних судових експертиз самостійного роду – оціночної експертизи нерухомого майна?	
так	42%

ні	13%
важко відповісти	45%
Щодо яких об'єктів нерухомого майна найчастіше призначаються судові експертизи, завданням яких є визначення вартості об'єктів нерухомого майна?	
земельні ділянки	31%
об'єкти житлової нерухомості	39%
об'єкти нежитлової нерухомості	26%
інше	4%
За якими категоріями кримінальних правопорушень найчастіше призначається судова оціночно-будівельна (оціночно-земельна) експертиза з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна?	
злочини проти власності	38%
злочини у сфері господарської діяльності	16%
злочини проти довкілля	2%
злочини проти громадської безпеки	4%
злочини у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг	34%
інше	6%
В ході проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна виникає необхідність отримати додаткові матеріали від сторін кримінального провадження:	
ніколи	1%
іноді	27%
часто	68%
постійно	4%
В ході проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи в кримінальному провадженні необхідність визначати вартість об'єктів нерухомого майна на дату, віддалену від моменту проведення експертизи, виникає:	
ніколи	0%
іноді	20%
часто	61%
постійно	19%
В ході проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи в кримінальному провадженні необхідність визначати вартість об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення виникає:	
ніколи	0%
іноді	27%
часто	63%
постійно	10%

В ході проведення судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному провадженні необхідність визначати відповідність виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам виникає:	
ніколи	0%
іноді	34%
часто	54%
постійно	12%
Достовірність попередньо виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки в ході судової оціночно-будівельної експертизи викликає сумніви:	
ніколи	0%
іноді	13%
часто	75%
постійно	12%
На момент проведення судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна фізичні характеристики об'єкта дослідження найчастіше:	
незмінні порівняно з його первинним станом	48%
відрізняються від його первинного стану	52%
У випадках, якщо фізичні характеристики об'єкта дослідження відрізняються від його первинного стану, це пов'язано переважно:	
з подією кримінального правопорушення	51%
з іншими факторами	49%
Інформація про технічний стан нерухомого майна, яке є об'єктом дослідження при проведенні судової оціночно-будівельної (оціночно-земельної) експертизи, переважно може бути отримана:	
шляхом натурного обстеження	8%
з документів	58%
з натурного обстеження та документів	34%
Питання щодо визначення вартості об'єктів нерухомості, які зазнали повної руйнації (знищення) чи істотного пошкодження, ставляться перед експертом:	
ніколи	0%
іноді	57%
часто	39%
постійно	4%
У випадку повної руйнації (знищення) чи істотного пошкодження об'єкта нерухомості, для визначення вартості при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи найбільш доцільно використовувати:	
результати попередньої оцінки вартості об'єкта нерухомості	12%
документи, у яких зафіксовано ціну об'єкта нерухомості	38%

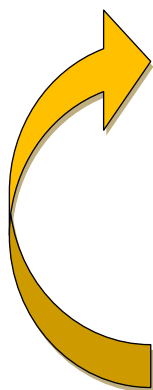
фотографії та інші документи, які описують об'єкт дослідження	28%
інформацію щодо об'єктів-аналогів	22%
При визначенні в ході експертизи вартості об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення найбільшу складність становить визначення вартості:	
земельних ділянок	16%
об'єктів незавершеного будівництва	36%
пам'яток історії та архітектури	21%
цілісних майнових комплексів	24%
інше	3%
При визначенні в ході експертизи вартості на час вчинення кримінального правопорушення об'єктів нерухомого майна, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження, найбільшу складність становить визначення вартості:	
об'єктів нерухомості, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження внаслідок кримінального правопорушення	14%
об'єктів нерухомості, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження станом на дату проведення експертизи (після кримінального правопорушення і не у зв'язку з його вчиненням)	21%
об'єктів нерухомості, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження як до моменту кримінального правопорушення, так і у зв'язку з його вчиненням	36%
об'єктів нерухомості, які зазнали руйнації (знищення) чи істотного пошкодження як внаслідок кримінального правопорушення, так після його вчинення	29%
При проведенні експертизи щодо визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення найбільшу складність становить:	
підбір об'єктів-аналогів	42%
аналіз ринку нерухомості на час вчинення злочину	39%
інше	19%
Для визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час вчинення кримінального правопорушення доцільно використовувати:	
порівняльний підхід	23%
дохідний підхід	14%
витратний підхід	11%
комбінований підхід	52%
Чи може бути використана інформація про ринок нерухомості, актуальна на дату проведення експертизи, при дослідженні стану ринку нерухомості на час вчинення кримінального правопорушення?	
так	28%
ні	12%

іноді, за умови коригування	46%
важко відповісти	14%
Експертні помилки, що виникають в ході проведення судової оціночно-будівельної експертизи з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час кримінального правопорушення, переважно пов'язані з:	
недотриманням вимог КПК України	13%
помилковими умовидами	16%
хибним уявленням про зв'язки між предметами об'єктивного світу, які існували на час вчинення кримінального правопорушення	26%
специфікою суб'єктивного сприйняття	1%
збоями в роботі обладнання	2%
неправильним використанням методик/методів дослідження	11%
недосконалістю/недостатньою апробованістю використовуваних методик/методів	20%
недотриманням алгоритму дослідження	7%
механічними опісками/опечатками	4%
Для зниження ризику виникнення експертних помило, що виникають в ході проведення судової оціночно-будівельної експертизи з метою визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час кримінального правопорушення, доцільно:	
вдосконалити методики визначення вартості об'єктів нерухомого майна на час кримінального правопорушення	29%
оптимізувати алгоритм проведення експертизи	21%
розширити можливості експерта щодо збирання інформації	27%
підвищувати кваліфікацію експертів	14%
впроваджувати механізми адміністративно-правового підвищення якості експертної діяльності (стандартизація, сертифікація, валідація тощо)	9%

Додаток В

Алгоритм

визначення вартості об'єкта нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні



Додаток Г

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:

1. Чечіль Ю. О., Булгакова С. А., Тальянчук І. С. Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи). *Криміналістичний вісник: наук.-практ. зб. / голов. ред. В.В. Черней / ДНДЕКЦ МВС України; НАВС. К.: ПК «Типографія від «А» до «Я», 2017. № 1 (27). С. 79–84.*

2. Чечіль Ю. О. Щодо особливостей ототожнення нерухомого майна в ході судової оціночно-будівельної експертизи. *Прикарпатський юридичний вісник. 2019. Вип. 1. Т. 1. С. 167–172.*

3. Чечіль Ю. О. Міжнародні стандарти судово-експертної практики у світлі глобалізаційних процесів. *Visegrad journal on human rights. 2019. № 2. С. 161–165.*

4. Чечіль Ю. О. Нормативно-правові засади визначення вартості нерухомого майна в кримінальному провадженні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Право. 2019. № 57. С. 123–128.*

5. Чечиль Ю. А. Особенности исходных данных для проведения судебной оценочно-строительной экспертизы в уголовном производстве. *Право и Закон. 2020. № 1. С. 154–159. (Киргизская Республика).*

праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Чечіль Ю. О. Проблемні питання визначення вартості нерухомого майна станом на дати в минулому. *Актуальні питання кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи: матеріали міжвід. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24, листопада, 2017 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2017. С. 385–389.*

7. Чечіль Ю. О. Особливості нормативно-правового забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості нерухомого майна станом на дату вчинення злочину. *Актуальні питання криміналістики та судової експертології*: матеріали міжвід. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22, листопада, 2018 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2018. С. 443–446.

8. Чечіль Ю. О. Проблемні питання ідентифікації об'єктів дослідження під час визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 150-річчю з дня народження Засл. проф. М.С. Бокаріуса (м. Харків, 18-19, квітня, 2019 р.). Харків: ХНДІСЕ, 2019. С. 317–319.

9. Чечіль Ю. О. Реалізація принципів судово-експертної діяльності при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 19-20, липня, 2019 р.). Харків: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2019. С. 104–107.

10. Чечіль Ю. О. Принципи об'єктивності, повноти, всебічності і наукової обґрунтованості при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 11-12, жовтня, 2019 р.). Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2019. С. 109–111.

11. Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна станом на дату вчинення злочину: алгоритм судової оціночно-будівельної експертизи. *Участь спеціаліста у кримінальному провадженні*: матеріали міжвід. наук.-практ. круглого столу (м. Київ, 24, квітня, 2019 р.). Київ: Нац. акад. внутр. справ, 2019. С. 138–141.

Додаток Д
Акти
впровадження

ЗАТВЕРДЖУЮ
Заступник Голови Національної
поліції України – начальник
Головного слідчого управління
полковник поліції
Максим ЦУЦКІРІДZE
17 грудня 2020



АКТ

**впровадження у практичну діяльність органів досудового розслідування
Національної поліції України матеріалів дисертації здобувача наукового
ступеня доктор філософії зі спеціальності 081 Право Національної
академії внутрішніх справ Чечіль Юрія Олексійовича на тему:
«Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у
кримінальному провадженні»**

Комісія у складі: начальника відділу криміналістичного забезпечення ГСУ НП України підполковника поліції Малиша Ігоря, начальника 2-го відділу ГСУ НП України доктора юридичних наук підполковника поліції Шевчишина Артема, заступника начальника управління організації досудового розслідування ГСУ НП України, кандидата юридичних наук, підполковника поліції Вороніна Володимира склала цей акт про те, що матеріали дисертації здобувача наукового ступеня доктор філософії зі спеціальності 081 Право Національної академії внутрішніх справ Чечіль Юрія Олексійовича на тему «Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні» можуть бути використані Головним слідчим управлінням Національної поліції України під час підготовки нормативних документів та методичних рекомендацій щодо удосконалення досудового розслідування окремих видів кримінальних правопорушень, а також під час проведення занять у системі службової підготовки.

Для практичної діяльності органів досудового розслідування Національної поліції України важливе значення мають висновки, пропозиції та рекомендації, що відображені за змістом низки наукових робіт Ю.О. Чечіль. До основних із них слід віднести:

1. Чечіль Ю.О., Булгакова С.А., Тальянчук І.С. Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи) / Ю.Чечіль, С.Булгакова, І.Тальянчук // Криміналістичний вісник:

наук.- практ.зб. / [голов. Ред. В.В. Черней] / ДНДЕКЦ МВС України; НАВС. – К. : ПК «Типографія від «А» до «Я», 2017. – № 1 (27). – С. 79-84

2. Чечіль Ю.О. Щодо особливостей ототожнення нерухомого майна в ході судової оціночно-будівельної експертизи / Ю.Чечіль // Прикарпатський юридичний вісник. – 2019. – Випуск 1. Том 1. – С. 167-172

3. Чечиль Ю.А. Особенности исходных данных для проведения судебной оценочно-строительной экспертизы в уголовном производстве. Право и Закон. 2020. № 1. С. 154-159. (Кыргызская Республика).

4. Чечіль Ю.О. Нормативно-правові засади визначення вартості нерухомого майна в кримінальному провадженні / Ю.Чечіль // Право. Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2019. – № 57. – С. 123-128.

5. Чечіль Ю. О. Міжнародні стандарти судово-експертної практики у світлі глобалізаційних процесів / Ю. Чечіль // VISEGRAD JOURNAL ON HUMAN RIGHTS. – 2019. – № 2. – С. 161-165

**Начальник відділу
криміналістичного забезпечення
ГСУ НП України
підполковник поліції**



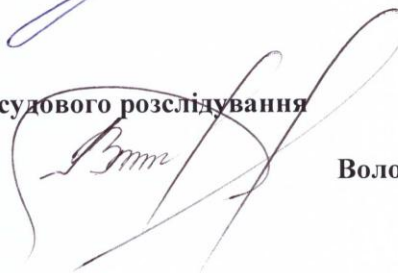
Ігор МАЛИШ

**Начальник 2-го відділу
ГСУ НП України
підполковник поліції**



Артем ШЕВЧИШИН

**Заступник начальника
управління організації досудового розслідування
ГСУ НП України
підполковник поліції**



Володимир ВОРОНІН

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України

Сергій КРИМЧУК

14.06.2020

АКТ

впровадження в практичну діяльність Експертної служби МВС результатів дисертаційного дослідження здобувача кафедри криміналістичного забезпечення та судових експертиз ННІ № 2 Національної академії внутрішніх справ Чечіль Юрія Олексійовича на тему «Визначення вартості майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні»

Комісія в складі: голови комісії – заступника директора Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України Дубоноса К. В., членів комісії – заступника завідувача лабораторії криміналістичних видів досліджень та обліку Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України кандидата юридичних наук, доктора технічних наук Бичкова А. С., завідувача лабораторії навчальної та наукової роботи Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України кандидата юридичних наук доцента Косенко С. С., склала цей акт про те, що результати дисертаційного дослідження здобувача кафедри криміналістичного забезпечення та судових експертиз ННІ № 2 Національної академії внутрішніх справ Чечіль Ю. О. на тему «Визначення вартості майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні» (спеціальність 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність) мають належний науковий і практичний рівень розроблення проблематики, впроваджені в практичну діяльність Експертної служби МВС під час проведення експертиз і досліджень, де як джерела рекомендовано такі публікації:

1. Чечіль Ю. О., Булгакова С. А., Тальянчук І. С. Особливості застосування принципів та методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи). Криміналістичний вісник. 2017. № 1 (27). С. 79–84.

2. Чечіль Ю. О. Проблемні питання визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому / Матеріали міжнародної науково-практичної

конференції «Актуальні питання кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи». 2017. С. 385–386.

3. Чечіль Ю. О. Особливості нормативно-правового забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості нерухомого майна станом на дату скоєння злочину / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми криміналістики та судової експертології». 2018. С. 443–445.

4. Чечіль Ю. О. Реалізація принципів судово-експертної діяльності при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні». 2019. С. 104–107.

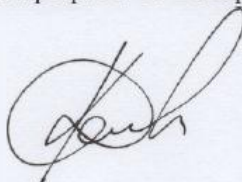
5. Чечіль Ю. О. Міжнародні стандарти судово-експертної практики в світлі глобалізаційних процесів. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2019. № 2 (Vol. 2). С. 161–165.

6. Чечіль Ю. О. Нормативно-правові засади визначення вартості нерухомого майна в кримінальному провадженні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2019. № 57 (Т. 2). С. 123–128.

7. Чечіль Ю. О. Принципи об'єктивності, повноти, всебічності і наукової обґрунтованості при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення». 2019. С. 109–111.

8. Чечіль Ю. О. Проблемні питання ідентифікації об'єктів дослідження під час визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 150-річчю з дня народження Засл. проф. М. С. Бокаріуса. 2019. С. 317–319.

Голова комісії



Костянтин ДУБОНОС

Члени комісії:



Андрій БИЧКОВ



Світлана КОСЕНКО

14 травня 2020 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор
Національної академії внутрішніх справ
доктор юридичних наук, професор
Станіслав ГУСАРЄВ

03. 08. 2016

АКТ

впровадження в освітній процес Національної академії внутрішніх справ матеріалів дисертаційного дослідження здобувача заочної форми навчання наукового ступеня кандидата наук кафедри криміналістичного забезпечення та судових експертиз Навчально-наукового інституту № 2 Національної академії внутрішніх справ Чечіль Юрія Олексійовича на тему:
«Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні»

Комісія у складі: голово комісії – начальника відділу організації та координації освітнього процесу підполковника поліції Станіслава Колодейчак та членів комісії: завідувача кафедри криміналістики та судової медицини, кандидата юридичних наук, доцента підполковника поліції Артема Самодіна, завідувача кафедри кримінального процесу, доктора юридичних наук Марка Макарова, , вивчивши матеріали дисертаційного дослідження на тему «Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину в кримінальному провадженні» здобувача заочної форми навчання наукового ступеня кандидата наук кафедри криміналістичного забезпечення та судових експертиз Навчально-наукового інституту № 2 Національної академії внутрішніх справ Чечіль Юрія Олексійовича, вважає, що вони підготовлені на високому методологічному рівні, містять ґрунтовні теоретичні і практичні висновки та рекомендації, можуть бути використані під час проведення занять з окремих тем навчальних дисциплін «Криміналістика» та «Судова експертиза» зі здобувачами освітнього рівня бакалавра спеціальності 081 Право.

Для практичної діяльності важливе значення мають висновки, пропозиції та рекомендації, що відображені як у дисертаційному дослідженні так і в тезах та статтях здобувача, а саме:

1. Чечіль Ю.О., Булгакова С.А., Тальянчук І.С. Особливості застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи) / Ю.Чечіль, С.Булгакова, І.Тальянчук // Криміналістичний вісник:

наук.- практ.зб. / [голов. Ред. В.В. Чернєй] / ДНДЕКЦ МВС України; НАВС. – К. : ПК «Типографія від «А» до «Я», 2017. – № 1 (27). – С. 79-84

2. Чечіль Ю.О. Проблемні питання визначення вартості нерухомого майна станом на дати в минулому. *Актуальні питання кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи* : матеріали міжвідом. наук.-практ. конф. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. С. 385-389.

3. Чечіль Ю. О. Особливості нормативно-правового забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості нерухомого майна станом на дату вчинення злочину. *Актуальні питання криміналістики та судової експертології* : матеріали міжвідом. наук.-практ. конф. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2018. С. 443-446.

4. Чечіль Ю.О. Щодо особливостей ототожнення нерухомого майна в ході судової оціночно-будівельної експертизи / Ю.Чечіль // Прикарпатський юридичний вісник. – 2019. – Випуск 1. Том 1. – С. 167-172

5. Чечіль Ю.О. Нормативно-правові засади визначення вартості нерухомого майна в кримінальному провадженні / Ю.Чечіль // Право. Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2019. – № 57. – С. 123-128.

6. Чечіль Ю. О. Міжнародні стандарти судово-експертної практики у світлі глобалізаційних процесів / Ю. Чечіль // VISEGRAD JOURNAL ON HUMAN RIGHTS. – 2019. – № 2. – С. 161-165

7. Чечіль Ю.О. Проблемні питання ідентифікації об'єктів дослідження під час визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: збірник матеріалів міжнарод. наук.-практ. конф., присвяченої 150-річчю з дня народження Засл. проф. М.С. Бокаріуса Харків: ХНДІСЕ, 2019. С. 317-319

8. Чечіль Ю.О. Реалізація принципів судово-експертної діяльності при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні* : матеріали міжнарод. наук.-практ. конф. Харків: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2019, С. 104-107.

9. Чечіль Ю.О. Принципи об'єктивності, повноти, всебічності і наукової обґрунтованості при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи в кримінальному процесі. *Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення* : матеріали міжнарод. наук.-практ. конф. Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2019, С. 109-111.

10. Чечіль Ю.О. Визначення вартості нерухомого майна станом на дату вчинення злочину: алгоритм судової оціночно-будівельної експертизи. *Участь спеціаліста у кримінальному провадженні* : матеріали міжвідом. наук.-практ. круглого столу. Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2019. С. 138-141.

11. Чечиль Ю.А. Особенности исходных данных для проведения судебной оценочно-строительной экспертизы в уголовном производстве. Право и Закон. 2020. № 1. С. 154-159. (Кыргызская Республика).

Голова комісії

Начальник відділу організації
та координації освітнього процесу
підполковник поліції



Станіслава КОЛОДЕЙЧАК

Члени комісії:

Завідувач кафедри криміналістики
та судової медицини
кандидат юридичних наук доцент
підполковник поліції



Артем САМОДІН

Завідувач кафедри кримінального процесу
доктор юридичних наук
полковник поліції



Марк МАКАРОВ