

**Олександр Шрамко**

директор Тернопільського науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України

### **АКТУАЛЬНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗНАТЬ ЩОДО ОБГРУНТУВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ЗЕМЛІ**

На сьогодні вітчизняна економіка характеризується досить інтенсивним розвитком ринку, зокрема таких його сегментів як нерухомого майна та землі, із кон'юктурою яких у великій мірі корелює фінансово-господарська діяльність суб'єктів господарювання, добробут населення та функціонування національного господарства як єдиної економічної системи.

Характерною і невід'ємною особливістю даних ринків є забезпечення експертної оцінки землі та майна, що має визначальну роль у розвитку відносин між їх учасниками (громадяни, підприємства, територіальні громади, держава). Це пояснюється неможливістю розвитку останніх без експертної оцінки, потреба в якій виникає в численних випадках:

- здійснення операцій купівлі-продажу, даруванні та ін.;
- приватизація майна, оренда, страхування державного майна, а також майна, що знаходиться у комунальній власності;
- ринкова оцінка землі та нерухомості з метою прийняття управлінських рішень суб'єктом господарювання;
- проведення переоцінки основних засобів, кредит під заставу нерухомості, оподаткування майна згідно із законом;
- внесення землі та нерухомості, як внесок до статутного фонду підприємства;
- для вирішення будь-яких майнових спорів, визначення розміру шкоди.

Згідно Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна представляє собою процес визначення його вартості на дату оцінки у відповідності до процедури, яка встановлюється нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [4]. Вона передбачає використання відповідної методології при визначенні вартості, яка здійснюється за певним алгоритмом на основі встановлених наукових принципів і бази оцінки (методичні підходи, методи, оціночні процедури) із застосуванням економіко-математичних моделей розрахунків.

З метою визначення вартості нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) судово-слідчими органами призначаються оціночно-будівельні експертизи, як один із найпоширеніших видів незалежної оцінки нерухомого майна. Найчастіше судову експертизу за цим напрямом призначають під час розслідування та розгляду кримінальних проваджень, господарських і цивільних справ щодо порушень в сфері власності, господарської, службової діяльності та діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг. Її сутність полягає в дослідженні стану квартир, будинків, споруд, їх частин та інших об'єктів будівництва і призначається з метою визначення їх вартості в існуючому стані.

З іншої сторони проведення вказаних досліджень викликає певні складності, що пов'язано із недосконалістю законодавчої бази щодо оціночної діяльності, що призводить до необ'єктивної оцінки як самого оцінювача майна, так і судового експерта [1, с. 184].

Проведення оціночно-будівельної експертизи передбачає дослідження експертом в межах спеціальних знань згідно чинного законодавства питань, які пов'язані із визначенням:

- ринкової вартості (залишкової, ліквідаційної, спеціальної або інших видів) об'єкта нерухомості (будинки, квартира, споруда та інше нерухоме майно) або його частини;
- розміру шкоди, яка завдана незаконними діями третіх осіб (наприклад, залиття квартири, пожежа тощо);
- ринкової вартості ремонтно-будівельних робіт, проведення яких необхідне для усунення пошкоджень унаслідок залиття, пожежі, неякісних ремонтних робіт, тощо;
- відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

При цьому з метою відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів експертами застосовуються Національні стандарти: № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та № 2 «Оцінка нерухомого майна» [2;3].

В контексті сказано слід зауважити, що на сьогодні фахівцями пропонується замість ринкової вартості використання масової оцінки, яка б застосовувалася для різноманітних цілей: оподаткування, оренда тощо. Це в свою чергу потребуватиме значної підготовчої методичної роботи із використанням міжнародного досвіду [1, с. 184].

Проведення експертної оцінки нерухомості, як кропіткої та трудомісткої роботи, пов'язано із врахуванням численних параметрів об'єкта оцінки – його місцерозташування, площі, віддаленості від об'єктів інфраструктури, планування, стану оздоблення, типу об'єкту, капітальності, технічного стану та інше. Це, в свою чергу, потребує розвитку методологічної та інформаційної бази судово-експертної діяльності з метою об'єктивного визначення вартості нерухомості.

Взаємодія експертів та судово-слідчих органів засвідчує ряд проблемних моментів, які виникають під час проведення оціночно-будівельних експертиз і стосуються ряду важливих аспектів, вирішення яких визначає ефективність проведеного експертом дослідження.

По-перше, це повнота і легальність інформаційних джерел. Мається на увазі, що об'єкти, які доводиться оцінювати, збудовані нелегально, без відповідного дозволу згідно законодавства. Окрім цього, вони досить часто не мають аналогів в класифікаторах, що ускладнює роботу експерта із визначення методики проведення експертизи та подовжує її терміни.

По-друге, належне документальне забезпечення об'єкта дослідження (документи на об'єкт) станом на потрібну дату. Як правило, воно стосується наявності: правовстановлювальної документації та матеріалів технічної інвентаризації на ці об'єкти (наприклад, свідоцтва про право власності на об'єкт, дозволу на перепланування об'єктів нерухомості); правовстановлювальної та технічної документації на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт оцінки, станом на дату оцінки (наприклад, державний акт на земельну ділянку); договірної документації (договори підряду та додатки до них, додаткові угоди тощо).

Основним завданням оціночно-земельної експертизи є визначення вартості земельних ділянок. З урахуванням очікуваних трансформаційних змін і формування нової ринкової кон'юнктури в сфері землекористування, потреба у призначенні та проведенні даного виду експертиз суттєво зростає, що вимагатиме й вдосконалення методологічної бази оціночної діяльності в нових умовах.

Перелік вирішуваних питань, як правило, стосується визначення різних видів вартості земельної ділянки чи її частини, а саме: ринкової, ліквідаційної, спеціальної, інвестиційної тощо. Для проведення дослідження експерт використовує: правовстановлювальну та технічну документацію із землеустрою на земельну ділянку із зазначенням адреси місцезнаходження ділянки, її кадастрового номера, площі, цільового призначення, плану (схеми), даних щодо зовнішніх меж земельної ділянки, а також даних щодо наявності обмежень та обтяжень на дату оцінки.

У разі наявності на земельній ділянці поліпшень (будівель, споруд тощо) на дослідження необхідно надати правовстановлювальні документи, що підтверджують право власності на нерухоме майно (будівлі, споруди тощо), матеріали технічної інвентаризації, а також іншу документацію та інформацію, необхідну для проведення оцінки. Також важливим документом є відповідна технічна документація з оцінки земель.

Висновки експертів або ж експертні дослідження, які проводяться у відповідності до нормативно-правових вимог та методик проведення оцінювання нерухомого майна та землі є одним із джерел доказів та відіграють важливе значення у захисті майнових прав фізичних і юридичних осіб, держави, які можуть виникнути при вирішенні майнових спорів. Це вимагає від експертів відповідного знання законодавчої, нормативно-правової бази, які регламентують сферу їх процесуальних дій.

### **Список використаних джерел**

1. Косован В.С. Місце і роль оціночно-будівельної діяльності в Україні. Актуальні питання судової експертизи та криміналістики: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 95-річчю створення Харків. НДІ суд. експертиз ім. Засл. проф. М.К. Бокаріуса (Харків 10-11 жовт. 2018 р.). Харків, 2018. С. 184–186.

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 17.10.2019).

3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення 17.10.2019).

4. Про оцінку майна та майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. Дата оновлення: 16.01.2016. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення 17.10.2019).

5. Теорія та практика проведення судових експертиз за напрямками інженерних, економічних, товарознавчих видів досліджень та оціночної діяльності: монографія / за ред. проф. Хомутенко В.П., к.ю.н. Костіна О.Ю. Одеса, 2017. 274 с.