надійності, безпеки. Переваги цього методу полягають в об'єктивності, порівнянності та відтворюваності результатів вимірів; недоліки: у великих витратах на придбання й обслуговування засобів вимірювання, підготовку персоналу, устаткування та приміщень для проведення випробувань [2]. Саме застосовуючи вимірювальний метод, можна точно визначити чи відповідають розмірні характеристики товару вимогам стандартів та технічної документації, що також є одним з важливих показників якості продукції.

Кожен з наведених методів має свої переваги та недоліки, але найбільш точну та об'єктивну оцінку якості продукції можна отримати лише у разі їх комплексного застосування.

За допомогою вказаних методів також виявляють дефекти продукції, які безпосередньо впливають на її якість.

Дефект — окрема невідповідність продукції установленим вимогам. Дефекти продовольчих і непродовольчих товарів дуже різноманітні за походженням, видами, розмірами, розміщенню у виробі, ступеню впливу на споживчі властивості.

Розрізняють очевидні, приховані, критичні, значні, малозначні, поправні, непоправні дефекти (брак). Очевидними є дефекти, для виявлення яких у нормативному документі передбачено відповідні правила, методи і засоби, їх виявляють здебільшого під час візуального огляду.

Прихованим називають дефект, для виявлення якого в нормативній документації не передбачено відповідні правила, методи і засоби. Прикладом прихованого дефекту може служити наявність небезпечних для здоров'я людини бактерій в консервах.

Залежно від ступеня виразності й впливу на властивості дефекти поділяють на критичні, значні й малозначні. Критичним називають дефект, за наявності якого використання товарів за призначенням практично неможливо або неприпустимо (наприклад, бомбаж консервів, загнивання плодів та овочів та ін.). Значний дефект істотно впливає на використання продукції за призначенням, на її зберігання, але не є критичним. До цього виду дефектів належать механічні ушкодження, деформація продукту та ін. за умови, що продукція може хоча б частково виконувати необхідні функції.

Дефект, що істотно не впливає на використання продукції за призначенням, зберігаючи його функціональність, називають малозначним (наприклад, подряпини й легка потертість плодів і овочів, відхилення від установленого нормативною документацією розміру, форми, кольору тощо).

Також дефект може бути поправним, коли його усунення є технічно можливим й економічно доцільним. Прикладом такого виду дефекту може виступати незначне іржавіння металевих банок, що легко видаляється після протирання. Бій скляної тари в процесі транспортування, зберігання та реалізації — це непоправний дефект [2].

Отже, визначення якості продукції в ході проведення судової товарознавчої експертизи можливо лише після проведення повного та всебічного дослідження із застосуванням відповідних методів. Невід'ємною частиною дослідження є глибоке розуміння природи виникнення та впливу дефектів на споживчі властивості товарів, що дає змогу експерту скласти об'єктивний та обґрунтований висновок та дати відповіді на поставлені питання.

Список використаних джерел

1. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-XII (зі змін. та допов.) // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). 1991. № 30. Ст. 379.
2. Петрова І. А., Петров С. О., Кричковська Л. В., Дубоносов В. Л. Загальні методи визначення якості та безпеки споживчих товарів : навч.-практ. посіб. Харків : ФОП Крамаренко Ю. М., 2017. 233 с.

Р. Й. Кучеренко,
старший науковий співробітник ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса», м. Харків, Україна,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9998-8287, e-mail: kucherenko_raisa@ukr.net
Л. І. Кирилова,
старший науковий співробітник ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса», м. Харків, Україна,
e-mail: Kyrylova.Lora@qmail.com
І. Л. Пугачова,
старший науковий співробітник ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса», м. Харків, Україна,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-4639-6085, e-mail: pugachova-i-l@ukr.net

ВИКУПНА ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ПІДЛЯГАЄ ВІДЧУЖЕННЮ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА ПЕРЕБУВАЄ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ

Анотація. *Останнім часом виникла необхідність у визначенні викупної вартості об'єктів нерухомого майна, які підлягають відчуженню для суспільних потреб. У законодавчій базі наявна неврегульованість норм щодо визначення вартості земельних ділянок і нерухомого майна, збитків, завданих їхнім власникам у разі примусового відчуження, відсутність методик та чітко визначених суб'єктів оцінки компенсації.*

Ключові слова: *викупна вартість, відчуження, об'єкти, ринкова вартість.*

Abstract. *Recently, there has been a need to determine redemption value of real estate which is subject to expropriation for public needs. In the city of Kharkiv, such facilities currently include facilities located in the area of construction of a new subway line along Gagarina avenue. These are residential and non-residential buildings, structures. The legislation does not regulate rules for determining the value of land and real estate, damage caused to their owners in the event of forced expropriation, the lack of methods and clearly defined subjects of compensation assessment.*

© Р. Й. Кучеренко, Л. І. Кирилова, І. Л. Пугачова, 2021

Keywords: *redemption value, expropriation, objects, market value.*

Аннотация. *В последнее время возникает необходимость в определении выкупной стоимости объектов недвижимого имущества, подлежащих отчуждению для общественных нужд. В законодательной базе имеется неурегулированность норм по определению стоимости земельных участков и недвижимого имущества, убытков, причиненных их владельцам в случае принудительного отчуждения, отсутствие методик и четко определенных субъектов оценки компенсации.*

Ключевые слова: *выкупная стоимость, отчуждение, объекты, рыночная стоимость.*

Ст. 5 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [4] визначено порядок визначення викупної ціни:

«1. Викупна ціна включає вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі. Розмір викупної ціни затверджується рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, що здійснює викуп земельної ділянки, або встановлюється за рішенням суду.

У разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.

2. Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

3. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що відчужуються, підлягають рецензуванню, державній експертизі землевпорядної документації у випадках та в порядку, визначених законом.

4. Суб'єкти оціночної діяльності для проведення такої оцінки визначаються органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування або особою, яка ініціювала відчуження об'єктів нерухомого майна в порядку, визначеному законом, а вартість надання послуг з рецензування або проведення державної експертизи звітів з експертної грошової оцінки сплачується за рахунок коштів відповідних бюджетів.

5. У разі якщо власник виступає проти відчуження свого нерухомого майна за оцінкою, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для визначення вартості нерухомого майна чи проведення рецензування звіту з оцінки такого майна. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе власник майна».

У роботі Т. В. Козлової та М. Е. Балицької «Порівняльний аналіз законодавства країн ЄС і України щодо примусового відчуження земельних ділянок» [5] зазначено: «Законодавство країн гарантує, що постраждалі власники/користувачі отримають еквівалентну компенсацію, яка буде рівною тим збиткам і втратам, які вони зазнали внаслідок примусового вилучення землі, або їм буде надана подібна земельна ділянка, яка буде не гіршою за вилучену. Статтею 4 Закону України [4] закріплено принципи відчуження об'єктів приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, які в деяких положеннях перекликаються із основними особливостями законодавства країн ЄС щодо примусового відчуження. Водночас у нормативно-правових актах України відсутні чіткі процедури підготовки, ухвалення рішення про викуп та примусове відчуження земельних ділянок. Чинні законодавчі норми визначають права державних органів влади або органів місцевого самоврядування в загальних положеннях, що може призвести до значних втрат, особливо від можливого відчуження земель сільськогосподарського призначення. Крім того, у чинних правових нормах щодо викупу та примусового відчуження земельних ділянок існує такий проблемний аспект, як компенсація за втрачену ділянку. У законодавчій базі наявна неврегульованість норм щодо визначення вартості земельних ділянок і нерухомого майна, збитків, завданих їхнім власникам у разі примусового відчуження, відсутність чітко визначених суб'єктів оцінки компенсації, невизначеність механізмів планування та виділення коштів, необхідних для викупу або відшкодування вартості відчужуваних земельних ділянок тощо. Також у законодавстві України під час примусового відчуження земельних ділянок інтереси інших осіб (крім власників ділянок, що відчужуються) враховані далеко не повною мірою. Якщо примусове відчуження здійснюватиметься неналежним чином, можуть виникнути такі проблеми:

- зменшення безпеки володіння власністю: громадяни можуть втрати віру у безпеку та гарантованість володіння власністю, якщо уряд має можливість примусово відчужувати приватні земельні ділянки без дотримання визначеної процедури та/або без виплати адекватної компенсації;
- скорочення інвестицій: негарантоване володіння власністю, загроза упередженого позбавлення майна та пов'язаних із ним доходів відлякує вітчизняних та іноземних інвесторів;
- послаблення земельного ринку: загрози землеволодінню негативно впливають на обсяг трансакцій, позбавляють громадян бажання інвестувати у придбання або утримання нерухомості, знижує вартість землі;
- створення підґрунтя для корупції та зловживання владою;
- затримання придбання земельних ділянок у разі скарг на нечесні процедури, що може затримати придбання земельних ділянок, тим самим блокуючи реалізацію проектів і збільшуючи витрати;
- виплата постраждалим власникам та користувачам неадекватної компенсації: фінансові виплати можуть

не відповідати потребам забезпечення постраждалих помешканням (домівкою) на сталій основі після примусового відчуження їх землі. Громадяни можуть відчувати, що вони не отримали відшкодування за втрати, пов'язані з позбавленням їх культурних, релігійних або емоційних аспектів землеволодіння».

«Накопичені до сьогодні зарубіжні дослідження свідчать про те, що, незалежно від того, в якій країні відбувається викуп земельних ділянок, ключовими проблемами, які потребують вивчення та свідомого ставлення, є: визначення і тлумачення термінів, цілі викупу, правові підстави вимог про відшкодування, базис та методи оцінки» [5].

«Компенсація покликана відшкодовувати втрати громадян і має будуватися на принципах рівності та еквівалентності (ФАО ООН, Дослідження землекористування, випуск 10 «Примусове відчуження земельних ділянок та компенсація», Рим 2008).

Автори статті «Аналіз можливості застосування європейського досвіду щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб» вказують, що «законодавство України не в повній мірі відповідає світовим вимогам щодо регулювання відносин у сфері примусового викупу земель для суспільних потреб.

Більш детальної регламентації потребує визначення виду вартості та методів оцінки земельних ділянок (їх частин). У деяких випадках доцільним є використання принципу «розділення доходу». У розмірі компенсації слід враховувати збитки, пов'язані з погіршенням навколишнього середовища та стандартну надбавку у розмірі 25% від вартості земельної ділянки».

Проаналізувавши проблему відшкодування під час примусового викупу житлової нерухомості в Білорусії (2007) зазначено, що компенсацію визначають спеціальні організації, у складі яких працюють професійні оцінювачі. Сума компенсації вдвічі перевищує ринкову вартість нерухомості, але ставлення до власників не є рівним.

Проблему визначення компенсації однозначно не вирішено й на міжнародному рівні. Інтервал надбавки становить 25—100% до ринкової вартості.

Отже, у законодавчій базі наявна неврегульованість норм щодо визначення вартості земельних ділянок і нерухомого майна, збитків, завданих їхнім власникам у разі примусового відчуження, відсутність методик та чітко визначених суб'єктів оцінки компенсації.

Список використаних джерел

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III (зі змін. та допов.). Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2001. № 47. Ст. 251.
2. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам : Постанова КМУ від 19.04.1993 р. № 284 (зі змін. та допов.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text (дата звернення: 20.02.2021).
3. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 р. № 20 (зі змін. та допов.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95#Text (дата звернення: 20.02.2021).
4. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI (зі змін. та допов.). Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2010. № 1. Ст. 2.
5. Козлова Т. В., Балицька М. Е. Порівняльний аналіз законодавства країн ЄС і України щодо примусового відчуження земельних ділянок. URL: http://jrnl.nau.edu.ua/index.php (дата звернення: 20.02.2021).

М. В. Лещенко,

кандидат технічних наук, старший судовий експерт Полтавського НДЕКЦ МВС України, м. Полтава, Україна,
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4618-7053, e-mail: mv.leshchenko@gmail.com

ПРОБЛЕМИ ЯКОСТІ ВИКОНАННЯ ТЕПЛОІЗОЛЯЦІЇ ОГОРОДЖУВАЛЬНИХ КОНСТРУКЦІЙ ІЗ ТЕПЛОПРОВІДНИМИ ВКЛЮЧЕННЯМИ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ

Анотація. *Проведено експериментальні дослідження температурно-вологісного режиму конструктивного вузла термічно неоднорідної огороджувальної конструкції покрівлі для забезпечення енергоефективності будівлі.*

Ключові слова: *будівельно-технічна експертиза, енергоефективність.*

Abstract. *Experimental researches on temperature and humidity conditions of constructional unit of thermally heterogeneous cladding constructions of the roof have been conducted. This ensures energy efficiency of the building.*

Keywords: *forensic structural engineering examination, energy efficiency.*

Аннотация. *Проведено экспериментальные исследования температурно-влажностного режима конструктивного узла термически неоднородной ограждающей конструкции для обеспечения энергоэффективности здания.*

Ключевые слова: *строительно-техническая экспертиза, энергоэффективность.*

Будівельно-технічна експертиза є однією з трудомістких видів судових експертиз. Питання, які потребують дослідження експертами, можуть охоплювати різні напрямки будівельної галузі. Одним із напрямків дослідження є перевірка забезпечення енергоефективності огороджувальних конструкцій, а саме якісного виконання теплоізоляції теплопровідних включень у термічно неоднорідних огороджувальних конструкціях.

Проектуючи та влаштовуючи енергоефективні оболонки будівлі, слід враховувати конструктивні особливості всіх вузлів її зовнішніх огороджувальних конструкцій. Це впливає, передусім, на теплозахисні властивості теплоізоляційної оболонки всієї будівлі. В результаті неякісного виконання теплоізоляції теплопровідних включень у термічно неоднорідних огороджувальних конструкціях можуть виникати теплові відмови у вигляді утворення конденсату на внутрішній поверхні огородження у місцях теплопровідних включень. Негативні наслідки

© М. В. Лещенко, 2021