

Відповідно до ДСТУ Б Д.1.1–1: 2013 [1] кошти на покриття інших витрат визначаються обґрунтовувальними розрахунками на підставі положень чинного законодавства, даних проектної документації, вихідних даних замовника щодо здійснення будівництва, умов виконання будівельних робіт, розташування майданчика будівництва щодо місця дислокації будівельної організації тощо.

До таких коштів належать кошти:

- перевезення автомобільним транспортом;
- відрядження працівників будівельної організації;
- доплати працівникам, які виконують роботи на об'єктах будівництва, що знаходяться на значній відстані від місця розташування будівельної організації;
- відсотків за користування кредитами банків тощо.

Проблема полягає в тому, що дуже часто при формуванні договірних цін до «Інших супутніх витрат» включаються витрати, які не належать до будівельно-монтажних робіт, або відсутні обґрунтовувальні розрахунки таких витрат, це відбувається тому, що в стандарті «Правила визначення вартості будівництва» [1] відсутній чіткий перелік витрат, які можуть входити до «Інших супутніх витрат». Також відсутні роз'яснення щодо затвердження такого розрахунку із замовником та включенням його до договірної ціни при виконанні будівельно-монтажних робіт. У свою чергу, це ускладнює визначення вартості фактично виконаних робіт підрядною організацією, оскільки при визначенні фактичної вартості виконаних робіт необхідно враховувати всі витрати, зазначених в актах виконаних робіт. Тобто при проведенні експертиз, пов'язаних з визначенням вартості фактично виконаних робіт, особливо на об'єктах, які фінансуються за рахунок державного бюджету, необхідно, крім виконаних обсягів, також перевіряти відповідні обґрунтування витрат, з яких складається вартість договірної ціни та активів приймання виконаних будівельних робіт.

Дослідження даної проблематики є актуальним в теорії та практиці судової експертизи, пов'язаної із визначенням вартості фактично виконаних будівельних робіт підрядною організацією, враховуючи невизначеність окремих норм. Необхідне розроблення чіткого переліку «Інших супутніх витрат», які можуть бути включені до активів виконаних робіт та договірних цін при формуванні вартості будівництва.

Список використаних джерел:

1. ДСТУ Б Д.1.1–1: 2013 «Правила визначення вартості будівництва». URL: <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/tech-reg/normuvannia/natsionalni-standarti-u-sferi-budivnitstva-obovyazkovist-zastosuvannya-yakih-vstanovlena-normativno-pravovimi-aktami/dstu-b-d-1-1-1-2013-pravila-viznachennya-vartosti-budivnitstva/>.
2. ДСТУ Б Д.1.1–7: 2013 «Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва». URL: <http://dbn.co.ua/load/normativity/dstu/5-1-0-1087>.
3. Про архітектурну діяльність : закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999 № 31. Ст. 246 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>.

УДК 347.948.2

*Симоненко В. П., завідувач сектору Сумського відділення
Харківського НДІСЕ,
e-mail: svhndise.bud@gmail.com
Демузенко І. В., ст. судовий експерт Сумського відділення
Харківського НДІСЕ,
e-mail: svhndise.bud@gmail.com*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ АЛГОРИТМУ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ПОЛІПШЕНЬ ПРИ ВИКОНАННІ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ (ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНИХ) ЕКСПЕРТИЗ

Відповідно до Науково-методичних рекомендацій одним з основних завдань оціночно-будівельної експертизи є визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо). За визначенням Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [1] земельне поліпшення – це результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт.

Термін «ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав» визначається Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [2] як «встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього».

Виконання будівельно-технічних (оціночно-будівельних) експертиз передбачає розрахунок вартості виконаних поліпшень нерухомого майна спільної сумісної (часткової) власності, в тому числі їх ідентифікацію.

Якщо у спільній власності знаходиться садиба, до виконаних поліпшень відносяться, як правило, добудови, перебудови житлових будинків, надвірних будівель та споруд, що призводить до зміни якісних характеристик об'єктів, та, відповідно, їх вартості.

Експертами застосовується (запропонований) такий алгоритм визначення вартості поліпшень:

- ідентифікація (встановлення) переліку майна до набуття права спільної сумісної (часткової) власності. Джерелом даних є правовстановлювальні документи (договори купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину тощо). При цьому укладання таких договорів передують технічна інвентаризація майна. Технічна інвентаризація передбачає розрахунок інвентаризаційної вартості (на даний час не є обов'язковою, проводиться за заявою замовника інвентаризації);

- визначення переліку проведених поліпшень. Підставою отримання таких даних є ухвала суду, позовна заява у цивільному процесі, відповідь суду на клопотання щодо надання таких відомостей, дані натурного обстеження об'єктів;

- аналіз даних щодо переліку майна на дату припинення спільної сумісної (часткової) власності (наприклад, розірвання шлюбу);

- приведення шляхом індексації даних інвентаризацій на різні періоди до єдиної дати (дата обстеження, дата складання висновку).

При цьому інвентаризаційна вартість є за визначенням залишковою вартістю заміщення (відтворення), тобто, вартістю на створення (придбання) об'єкта, подібного (або ідентичного) об'єкта оцінки, з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості на створення земельних поліпшень, що є подібними до тих, що ідентифікуються у дослідженні, згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до тих, що ідентифікуються.

Таким чином, різниця між приведеною інвентаризаційною вартістю майна до та після виконаних поліпшень є вартістю ідентифікованих поліпшень нерухомого майна.

Представлений алгоритм дозволяє ідентифікувати поліпшення у вартісному вираженні, що дозволяє визначати або частку поліпшень у вартості спільного сумісного (часткового) майна або розмір грошової компенсації.

Список використаних джерел:

1. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». База даних «Законодавство України». URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP041442.html (дата звернення: 27.02.2019).
2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». База даних «Законодавство України». URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP031440.html (дата звернення: 27.02.2019).

УДК 343.98

Пучко Д. В., аспірант Харківського НДІСЕ

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ СУДОВОЇ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ

Питанням диференціації спеціальних знань і, відповідно, класифікації судових експертиз та експертних спеціальностей приділяється увага вчених і практиків у галузі судової експертизи. У цьому зв'язку треба згадати роботи Т. В. Аверянової, О. Р. Шляхова, Л. Ю. Ароцкера, Г. Л. Грановського, Р. С. Белкіна, Ю. Г. Корухова, О. В. Жгенті, О. Р. Росинської, Е. Б. Сімакової-Єфремян, М. Г. Щербаковського, Ю. Б. Суворова, Л. І. Савченко, Г. Г. Мумінової-Савінової та ін. [1–13]. У той же час, питанням класифікації будівельно-технічної експертизи приділена увага в незначній кількості наук. праць. Це, наприклад, роботи А. Ю. Бутиріна, М. С. Брайніна та ін. [14; 15]. Аналіз наведених та інших наукових праць свідчить про те, що в основу розподілу судових будівельно-технічних