

— здійснення контролю за цільовим, ефективним використанням і збереженням державних фінансових ресурсів, необоротних та інших активів;

— проведення оцінки достовірності фінансової звітності підконтрольних установ, якими є, в тому числі і будівельні підрядні організації;

— перевірка під час державного фінансового контролю грошових та бухгалтерських документів, звітів, кошторисів та інших документів, що підтверджують надходження і витрачання коштів та матеріальних цінностей ... та ін.;

За результатами перевірки складаються акти перевірок (комплексних, вибіркових), довідки.

В разі встановлення порушення законодавства, за які передбачено кримінальну (адміністративну) відповідальність або які містять ознаки корупційних діянь, Державна аудиторська служба України (її міжрегіональні територіальні органи) передає в установленому порядку правоохоронним органам матеріали за результатами державного фінансового контролю у разі встановлення порушень.

Важливим контролюючим органом за дотриманням замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт у сфері містобудівної діяльності є також Державна архітектурно-будівельна інспекція України, окремі функції контролю якої сходні з відповідними функціями Державної аудиторської служби України. Інспекція Державної архітектурно-будівельної інспекції України по результатам перевірки видає приписи та акти перевірок, протоколи про вчинення правопорушень та ін.

Довідки перевірок, акти, приписи, протоколи зазначених контролюючих організацій є важливими вихідними даними для дачі висновку судової будівельно-технічної експертизи, максимально звужують обсяг експертного дослідження, виключають зайві дослідження, оскільки стосуються конкретних зауважень та розбіжностей.

У зв'язку з викладеним, уявляється за доцільно рекомендувати ініціаторам – особам, що призначають судові будівельно-технічні експертизи у справах щодо правопорушень у сфері капітального будівництва, більш ретельно готувати матеріали на експертизу, попередньо залучувати спеціалістів сторонніх організацій, контролюючі органи з метою оптимізації експертної та слідчої практик.

УДК 343.98

*Чечіль Ю. О., здобувач Навчально-наукового інституту № 2
Національної академії внутрішніх справ, заступник директора
ДНДЕКЦ, заступник керівника Експертної служби,
e-mail: etdnd@ukr.net*

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ ДОСЛІДЖЕННЯ ПІД ЧАС ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА СТАНОМ НА ДАТУ У МИНУЛОМУ

У теперішніх умовах соціально-економічного розвитку суспільства спостерігається суттєве зростання попиту на проведення судової оціночно-будівельної експертизи. При цьому більшість із поставлених на вирішення експертизи питань стосуються визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому. Складність проведення таких експертиз зумовлена тим, що жоден нормативний документ не містить порядку (алгоритму, процесу, етапу тощо) визначення вартості нерухомого майна станом на дату, що відрізняється від дати проведення дослідження. Зазначені нормативні прогалини ставлять перед судовими експертами складні завдання, пов'язані як з отриманням вихідних даних для проведення дослідження, так і з визначенням способу його проведення. Це спонукає судових експертів до використання альтернативних (творчих) методів проведення дослідження.

Основним етапом проведення дослідження з визначення вартості об'єктів нерухомості, незалежно від дати визначення вартості, є проведення ідентифікації, тобто всебічного з'ясування правових, технічних характеристик об'єкта дослідження. 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 При цьому, як зрозуміло, безпосередньо ознайомитися об'єктом дослідження судовий експерт може лише шляхом проведення натурного обстеження станом на дату дослідження.

Доречними та актуальними в даному випадку є питання: «Які можливості наявні у судового експерта при проведенні ідентифікації об'єкта дослідження для визначення вартості нерухомого майна станом на дату в минулому?»; «Як чітко зрозуміти судовому експерту, що є об'єктом дослідження, враховуючи різницю між датою визначення вартості об'єкта та датою проведення дослідження у понад 5, 10 чи 20 років, свідомо при цьому не враховуючи події, що настали після дати визначення вартості (руйнування об'єктів нерухомості, їх реконструкція, перепрофілювання тощо)?».

Вихідні дані про об'єкт дослідження містять такі документи:

- проектна (проектно-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 натурного обстеження об'єкта нерухомості (акт огляду) тощо.

Зазначений перелік документів, що містить вихідні дані про об'єкт дослідження, не є вичерпним та може бути доповнений іншими документами з відомостями про нього залежно від його особливостей (наприклад, інформація про наявність у об'єкта дослідження статусу пам'ятки архітектури тощо).

Основні поняття, склад, зміст проектної документації регулюється положеннями державних будівельних норм, а саме ДБН А.2.2–3–2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затв. наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 04.06.2015 № 163 [1, с. 1]. Проектна документація розробляється на нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення та являє собою затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Як свідчить практика проведення судових оціночно-будівельних експертиз, 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 та ступінь будівельної готовності не дає змоги в повному обсязі провести ідентифікацію об'єкта дослідження. У цьому випадку джерелом інформації про об'єкт дослідження є проектно-технічна документація на будівництво, одним із складових елементів якої є пояснювальна записка.

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 № 1952–IV [2, с. 1] «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 26.07.2018 № 186, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894 [3, с. 1]. 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 дослідження судовому експерту необхідно визначити приналежність приміщень до основних і допоміжних. При цьому треба враховувати як у теперішній час (або станом на дату проведення обстеження, або на підставі відомостей, наявних у матеріалах кримінального провадження щодо поточного (фактичного) використання об'єкта станом на дату визначення його вартості) використовуються всі приміщення (з огляду на те, що часто-густо навіть допоміжні приміщення використовують для здійснення господарської діяльності, і їх можна віднести до категорії площ, які генерують дохід).

Під час дослідження земельних ділянок треба користуватися їх визначенням, наданим у Національному стандарті № 1 [4, с. 1], враховуючи при цьому земельні поліпшення. У цьому випадку судові експерти мають звертати увагу на наявність прав (власність, користування) та обтяжень на земельні ділянки.

Беззаперечно найбільш продуктивним з точки зору формування розуміння характеристик об'єкта дослідження є безпосереднє проведення судовим експертом його натурного 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 місцерозташування 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 щодо об'єкта оцінки та подібного майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі 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.». 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 сформованих висновків.

Підсумовуючи наведене вище, треба зазначити, що судові експерти при визначенні вартості об'єктів нерухомого майна станом на дату в минулому мають досліджувати всі наявні в їх розпорядженні (надані ініціатором проведення судової експертизи) документи, які містять характеристики (вихідні дані) щодо об'єкта дослідження, з метою його якісної ідентифікації.

Список використаних джерел:

1. Склад та зміст проектної документації на будівництво : наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 04 червня 2015 № 163 ДБН А.2.2–3–2014 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0163858-14> (дата звернення 22.02.2019).

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : закон України від 01 липня 2004 № 1952–IV URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 22.02.2019).

3. 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 липня 2018 № 186, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018 р. за № 1442/32894 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1442-18> (дата звернення 22.02.2019).

4. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав : постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 № 1440 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 22.02.2019).