Проведення обстеження об'єкта дослідження за його місцезнаходженням в розрізі будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертиз

Юлія Кузьменко
завідувачка сектору будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, відділ товарознавчих, гемологічних, економічних, будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, Кіровоградський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр Міністерства внутрішніх справ України, м. Кропивницький, Україна, e-mail: juliakuzmenko1984@gmail.com

Поліна Прижигалінська
старша судова експертка сектору будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, відділ товарознавчих, гемологічних, економічних, будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, Кіровоградський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр Міністерства внутрішніх справ України, м. Кропивницький, Україна, e-mail: prizigalinskaypolina@gmail.com

Яна Проценко
студентка, Центральноукраїнський державний університет імені Володимира Винниченка Мінітерства освіти і науки України, м. Кропивницький, Україна, e-mail: kp.ndekc@gmail.com

Досліджено правові, організаційні та методичні аспекти проведення будівельно-технічної й оціночно-будівельної експертиз за місцезнаходженням об'єкта дослідження. Проаналізовано значення натурного візуально-інструментального обстеження для встановлення фактичних технічних характеристик об'єктів нерухомості та забезпечення обґрунтованості експертних висновків. Зроблено висновок про необхідність диференційованого підходу до визначення обсягу натурного обстеження з урахуванням мети експертизи.

Ключові слова: *судова експертиза; будівельно-технічна експертиза; оціночно-будівельна експертиза; натурне обстеження; спеціальні знання; об'єкти нерухомості; комплексна експертиза.*

Conducting an Inspection of the Research Object at its Location in Terms of Construction and Technical and Evaluation and Construction Expertise

Yuliia Kuzmenko, Polina Pryzhyhalinska, Yana Protsenko

The article examines the legal, organizational, and methodological aspects of conducting construction-technical and valuation-construction forensic examinations at the location of the object under study. The significance of on-site visual and instrumental inspection for establishing the actual technical characteristics of real estate objects and ensuring the substantiation of expert conclusions is analyzed. The study concludes that a differentiated approach to determining the scope of on-site inspection is necessary, taking into account the purpose of the examination.

Keywords: *forensic examination; construction-technical examination; valuation-construction examination; on-site inspection; special knowledge; real estate objects; integrated examination.*

Базовим законодавчим актом, який визначає правові, організаційні і фінансові основи судово-експертної діяльності з метою забезпечення правосуддя України незалежною, кваліфікованою і об'єктивною експертизою, орієнтованою на максимальне використання досягнень науки і техніки, є Закон України «Про судову експертизу» [1].

На сьогоднішній день, відповідно до Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію при МВС та порядок проведення атестації судових експертів Експертної служби МВС [2], судова будівельно-технічна експертиза та судова експертиза з оцінки об'єктів нерухомого майна проводиться фахівцями, які мають кваліфікацію судового експерта зі спеціальностей: 10.6 Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів; 10.10 Визначення оціночної вартості будівельних

© Ю. Кузьменко, П. Прижигалінська, Я. Проценко, 2026

об'єктів та споруд. Завдання, які вирішує судова будівельно-технічна та оціночно-будівельна експертизи визначені п. 5.1 та 5.2 розд. ІІ Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень [3].

Належним (тобто таким, що відповідає предмету доказування та змісту поставлених питань) висновок експерта у галузі будівельно-технічної, зокрема оціночно-будівельної експертизи, визнається судом за умови встановлення в ньому фактичних даних та обставин конкретної справи (провадження), з'ясування яких потребує застосування спеціальних знань у галузі будівництва, технічної інвентаризації, кошторисної справи та оцінки майна і які не можуть бути визначені іншими процесуальними засобами доказування. Але, в той же час саме поняття «спеціальні знання» в законодавчих актах не визначено. У контексті положень Закону України «Про судову експертизу» [1], процесуальних кодексів та наукових підходів у галузі судової експертизи під спеціальними знаннями доцільно розуміти систему професійних, науково обґрунтованих та практично апробованих знань, умінь і навичок, що формуються в межах відповідної спеціальності або спеціалізації та виходять за межі загальновідомих відомостей. Саме застосування таких знань забезпечує об'єктивність, достовірність і доказове значення експертного висновку, оскільки дозволяє здійснювати дослідження технічних характеристик об'єктів, встановлювати причинно-наслідкові зв'язки, визначати вартісні показники та надавати професійні висновки, які мають істотне значення для правильного вирішення спору по суті.

Проведення будівельно-технічної експертизи з питань, що стосуються визначення відповідності виконаних будівельних робіт та побудованих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо) проектно-кошторисній документації, первинній звітній документації, вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва, встановлення технічного стану, причин пошкоджень та вартості робіт з усунення пошкоджень, тощо, передбачає проведення огляду об'єктів дослідження безпосередньо за місцем їхнього розташування для можливості фіксації конструктивних рішень, наявних (відсутніх) дефектів, здійснення необхідних обмірів, проведення фото та відео-фіксації.

Відповідно, з метою проведення оціночно-будівельної експертизи щодо визначення вартості об'єктів нерухомого майна (ринкової, залишкової, ліквідаційної та інших її видів) доцільність здійснення натурного обстеження безпосередньо за місцем розташування об'єкта обґрунтовується необхідністю отримання достовірної та повної інформації про його фактичний технічний стан, рівень фізичного і функціонального зносу, конструктивні особливості, умови експлуатації, а також характеристики навколишньої забудови та інженерно-транспортної інфраструктури. Зазначені фактори можуть істотно впливати на формування вартісних показників і, відповідно, на кінцеві результати експертного дослідження. Водночас дискусійним у науковій та експертній практиці залишається питання щодо доцільності проведення такого обстеження у випадках, коли визначення вартості здійснюється ретроспективно, тобто станом на минулу дату. За таких умов фактичний стан об'єкта на момент огляду може не відповідати його характеристикам у досліджуваний період, що потребує використання додаткових джерел інформації (технічної документації, матеріалів інвентаризації, фотознімків, актів обстеження, правовстановлюючих документів тощо). Таким чином, питання про необхідність натурного обстеження має вирішуватися з урахуванням мети експертизи, дати оцінки та достатності наявних документальних матеріалів.

У відповідності до статті 6 Закону України «Про судову експертизу» (забезпечення умов праці судового експерта за місцезнаходженням об'єктів дослідження) ініціатори проведення судової будівельно-технічної експертизи повинні забезпечити судовому експерту безперешкодний доступ до об'єкта і належні умови праці [1]. Відповідно до вимог пункту 9 розділу 1 Інструкції з організації проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах Експертної служби Міністерства внутрішніх справ України від 17.07.2017 № 591 (далі — *Інструкція*): *«У разі*

неможливості подання об'єктів дослідження до ДНДЕКЦ, НДЕКЦ ініціатором проведення експертизи забезпечується доставлення (приїзд), необхідні умови та доступ судового експерта, якому доручено проведення судової експертизи, до такого об'єкта за його письмовим клопотанням» [4]. Зазначене нормативне положення фактично закріплює процесуальну можливість і правову необхідність проведення експертного дослідження безпосередньо за місцем знаходження об'єкта, якщо його переміщення є неможливим або недоцільним.

Об'єктивність експертного дослідження полягає саме в тому, що експерт встановлює за допомогою спеціальних знань усі обставини справи в межах інформації, яку містять досліджувані ним об'єкти, як документальні відомості так і безпосередньо досліджувані об'єкти.

Низкою законодавчих актів наголошується, що експерт має право проводити дослідження виключно на підставі матеріалів, наданих особою (судом, слідчим), яка призначила експертизу. Відповідно самостійне збирання вихідних даних, що підлягають дослідженню заборонено. В той же час законодавство наголошує на тому, що експерт зобов'язаний досліджувати матеріали експертизи особисто без права передоручення іншим особам. Встановлені законодавством постулати створюють колізію в питаннях, що стосуються проведення інженерно-технічних експертиз щодо візуально-інструментального обстеження об'єктів дослідження за їх місцезнаходженням.

Враховуючи специфіку вирішуваних будівельно-технічною експертизою запитань, відповідної та очевидної наявності у експерта зі спеціальністю 10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів» необхідних спеціальних знань для проведення візуально – інструментального огляду об'єкта в натурі, які вже визначені даною кваліфікацією, розглядати інструментальний огляд як самостійне збирання вихідних даних, не доцільно, так як даний процес являється невід'ємним етапом експертного дослідження та безпосередньо відповідає змісту зазначеної експертної спеціалізації. Виходячи з завдань будівельно-технічної експертизи, фактичні дані, отримані за результатами проведеного експертом візуально-інструментального огляду в натурі, в частині характеристик об'єкту дослідження, та фактичні дані, отримані за результатами проведення відповідних подальших розрахунків та аналізу документальних вихідних даних порівнюються або між собою або з нормативними вимогами чинного на момент виконання будівельних робіт законодавства в галузі будівництва.

Водночас відкритим залишається питання щодо доцільності та меж проведення інструментального дослідження об'єкта експертизи експертом, який виконує оціночно-будівельну експертизу. На етапі документального дослідження експерт-оцінювач може зіткнутися з відсутністю або неповнотою вихідної інформації, зокрема у випадках, коли не здійснено державну реєстрацію прав власності на об'єкт нерухомості, втрачено технічну чи проєктну документацію (технічний паспорт, проєкт), або наявні матеріали не відображають фактичних характеристик об'єкта. Такі обставини істотно ускладнюють або навіть унеможливлюють проведення експертизи виключно на підставі документальних джерел. Разом з тим під час візуального та інструментального обстеження може бути встановлено невідповідність фактичного стану об'єкта даним правовстановлюючих і технічних документів, що зумовлює необхідність уточнення його реальних параметрів. При цьому експерт визначає не лише ринкову вартість, але й інші види вартості, розрахунок яких базується на встановленні технічних, конструктивних та експлуатаційних характеристик поліпшень, зокрема року зведення, площі забудови, будівельного об'єму, складу конструктивних елементів, рівня фізичного та функціонального зносу. Отже, проведення натурного інструментального обстеження в таких випадках виступає необхідним джерелом отримання достовірних вихідних даних, що забезпечує обґрунтованість і коректність подальших вартісних розрахунків.

Знову постає питання «спеціальних знань». А саме, чи може мати експерт зі спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вар-

тості будівельних об'єктів та споруд» достатню кваліфікацію для визначення необхідних для проведення дослідження вихідних даних, а саме самостійного встановлення технічних характеристик досліджуваних об'єктів та споруд. Законодавець не визначає і не регламентує межі повноважень експерта оцінювача в даній ситуації. Отже виникає питання про доцільність призначення комплексної будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертизи, в яких будівельно-технічною експертизою буде визначено необхідні фактичні (за вимоги ініціатора) об'ємно-планувальні характеристики об'єкта, а оціночно-будівельною експертизою вже буде встановлюватися запитувана вартість.

Перелік джерел посилання

1. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII (зі змін. та допов.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text (дата звернення: 30.01.2026).
2. Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію при МВС та порядок проведення атестації судових експертів Експертної служби МВС : затв. наказ. МВС України від 21.09.2020 р. № 675. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0022-21#Text (дата звернення: 30.01.2026).
3. Науково-методичні рекомендації з питань підготовки і призначення судових експертиз : затв. наказ. Мін'юсту України від 08.10.1998 р. № 53/5 (зі змін. та допов.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text (дата звернення: 30.01.2026).
4. Інструкція з організації проведення та оформлення експертних проваджень у підрозділах Експертної служби Міністерства внутрішніх справ України : затв. наказ. МВС України від від 17.07.2017 р. №591. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1024-17#Text (дата звернення: 30.01.2026).