



Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва

Катерина Осипенко

завідувач лабораторії будівельно-технічних досліджень, Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, м. Харків, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6345-9933>, e-mail: k_osipenko77@ukr.net

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва у різних видах судочинства належить до комплексних і складних досліджень. Наведено загальний вигляд процесу експертного оціночно-будівельного дослідження. Акцентовано увагу на такому етапі проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як візуальне обстеження об'єкта дослідження.

Ключові слова: експертиза; незавершене будівництво; об'єкт дослідження; обстеження.

Features of Conducting a Forensic Evaluation and Construction Expertise on the Evaluation of Uncompleted Construction Objects

Kateryna Osypenko

Determining the cost of unfinished construction objects in various types of legal proceedings is a complex and difficult study. The general view of the process of expert evaluation and construction research is presented. The focus is on such a stage of conducting a judicial evaluation and construction examination for the evaluation of unfinished construction objects as a visual inspection of the object of research.

Keywords: examination; unfinished construction; object of research; examination.

В умовах реформування судової гілки влади, а також дедалі більшої ролі принципу процесуальної рівності та змагальності сторін у судовому процесі особливої ваги набуває судова експертиза. Висновок експерта є чи не найвагомішим засобом доказування в судовому процесі, а у кримінальному провадженні він є процесуальним джерелом доказів [1].

Судова оціночно-будівельна експертиза належить до класу інженерно-технічних судових експертиз і має різноманітну та складну систему підвидів.

Погоджуємося з позицією О. Мешкова, який зазначив, що «процес експертного дослідження доцільно реалізувати поетапно, де на кожній стадії вирішується своєрідні конкретні задачі, що є частиною основного (загального) експертного завдання або завдань» [2].

На нашу думку, у загальному вигляді процес експертного оціночно-будівельного дослідження має такі основні етапи:

- підготовчий (I етап): ознайомлення з документами, що є підставою для проведення



дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної або юридичної особи), ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані), обирання методів оцінювання, проведення візуального обстеження об'єкта оцінювання;

- оцінювання (II етап): збирання даних, перевірка повноти й достовірності зібраних даних, їх опрацювання, аналізування найбільш ефективного користування (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраним підходом оцінювання, застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного);
- завершальний (III етап): узагальнення результатів оцінювання та складання висновку експерта.

Зупинимось більш докладно на проведенні візуального обстеження об'єкта дослідження.

Так, О. Семенюк зауважив, що «особливості підготовки і проведення оціночно-будівельної експертизи такі. Під час проведення оціночно-будівельної експертизи, зазвичай необхідно провести огляд приміщення, яке оцінюється. При винесенні та направленні постанови слідчого про призначення оціночно-будівельної експертизи до експертної установи, експерт, що проводить дослідження звертається з клопотанням до слідчого про забезпечення проведення огляду. У випадку, якщо учасники

кримінального провадження співпрацюють зі слідством, то вони можуть добровільно написати заяву про проведення огляду і дана слідча дія може проводитись у найкоротший термін. В іншому випадку, слідчому необхідно звернутись з клопотанням про проведення огляду до місцевого суду, для отримання відповідної ухвали. У разі задоволення клопотання, слідчий забезпечує проведення слідчої дії — огляду. Крім цього, слідчий має забезпечити проведення огляду, тобто зібрати всіх учасників, зокрема власника та/або осіб, які проводили будівельні роботи та уповноважених осіб, які здійснили нагляд за проведенням будівництва, тобто зобов'язати всіх бути одночасно у визначеному місці, де провадитиметься огляд. Важливо врахувати той факт, що можливо власники (або користувачі) об'єкту огляду можуть здійснювати перешкоди проведенню огляду у різні способи. Це призводить до вимушеної тяганини досудового розслідування та надає час правопорушникам для знищення і приховування ознак злочину, або — взагалі надає можливість відчужити нерухоме майно. Якщо провести огляд не є можливим, то виконання оціночно-будівельної експертизи — теж неможливе» [3].

Ми не погоджуємося з думкою про неможливість проведення оціночно-будівельної експертизи без проведення огляду об'єкта дослідження. Так, у п. 3.5 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень



зазначено: «Коли об'єкт дослідження не може бути представлений експертові, експертиза може проводитись за фотознімками та іншими копіями об'єкта (крім об'єктів почеркознавчих досліджень), його описами та іншими матеріалами, доданими до справи в установленому законодавством порядку, якщо це не суперечить методичним підходам до проведення відповідних експертиз. Про проведення експертизи за такими матеріалами вказується в документі про призначення експертизи (залучення експерта) або письмово повідомляється експерт органом (особою), який (яка) призначив(-ла) експертизу (залучив(-ла) експерта)» [4].

На практиці доволі часто необхідно провести оцінювання нерухомого без доступу до об'єкта дослідження. Наприклад, необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений або знаходиться на території, яка окупована чи на ній тривають бойові дії. У таких випадках проведення оціночно-будівельної експертизи можливе за наданими на дослідження вихідними даними (технічними паспортами, матеріалами інвентаризаційної справи,

проектною та виконавчою документацією, довідкою про ступінь готовності, актами та звітами про технічний стан об'єкта дослідження, матеріалами фото- та відеофіксування тощо), але лише узгодивши це з особою (органом), яка (який) призначила(-в) експертизу.

Перелік джерел посилання

1. Лук'янчук О. І. Правомірність рецензування висновку експерта в судовому процесі. *Криміналістичний вісник*. 2021. Т. 35. № 1. С. 38—47. DOI: 10.37025/1992-4437/2021-35-1-38 (дата звернення: 15.08.2025).
2. Мешков О. О. Судова інженерно-технічна експертиза нещасних випадків, пов'язана з електротравмуванням : дис. ... д-ра філос. в галузі права. Харків, 2024.
3. Семенюк О. А. Призначення і проведення будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертиз у кримінальному провадженні, передбаченому статтею 191 Кримінального кодексу України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Вип. 81 (3). С. 157—162. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2024_81%283%29__25 (дата звернення: 15.08.2025).
4. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : 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: 15.08.2025).