

Усенко О. В.,

кандидат юридичних наук, доцент

кафедри цивільного, господарського, адміністративного права та процесу
Чернігівського державного технологічного університету

ЩОДО ПИТАННЯ ПРАВОВОГО ПРОВЕДЕННЯ СУДОВИХ ТОВАРОЗНАВЧИХ ЕКСПЕРТИЗ І ЕКСПЕРТНИХ, ТОВАРОЗНАВЧИХ ДОСЛІДЖЕНЬ В УКРАЇНІ З ПИТАНЬ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Анотація. Стаття присвячена дослідженню питання теорії й практики використання спеціальних знань у судочинстві, призначення й проведення судової експертизи нерухомого майна. Розглянуто питання правового регулювання судово-експертної діяльності щодо оцінювання нерухомого майна в Україні.

Ключові слова: судові товарознавчі дослідження, судові товарознавчі експертизи, товарознавчі дослідження, оцінювання, судова експертиза, експерт, спеціаліст, висновок експерта, висновок спеціаліста, судово-експертна діяльність, методи, методика, оцінювання нерухомого майна.

Постановка проблеми. Становлення України як правової держави, удосконалення правового регулювання використання спеціальних знань з метою належного та ефективного забезпечення захисту прав і законних інтересів фізичних і юридичних осіб і держави, усунення неузгодженості положень законодавства в частині проведення експертиз об'єктивно вимагають аналізу сучасного стану правового забезпечення експертної діяльності з метою його подальшого розвитку й удосконалення. Закон України «Про судову експертизу» від 25 лютого 1994 р. (далі – Закон) зі значними змінами, які вносилися законодавцем включно до 2012 р., визначає правові, організаційні та фінансові основи судово-експертної діяльності [2]. Практика застосування Закону підтвердила його необхідність і важливість як базового правового регулятора відносин у сфері судово-експертної діяльності. За час, що минув, більшість положень цього Закону не втратила своєї актуальності, проте й виявлено чимало проблем, вирішення яких потребує системного вдосконалення та уточнення нормативно-правової бази, що регулює судово-експертну діяльність.

Питання теорії й практики використання спеціальних знань у судочинстві, призначення й проведення судової експертизи в цивільному та кримінальному процесі досліджувалися багатьма відомими вітчизняними й зарубіжними вченими, фахівцями в галузі криміналістики, експертології та кримінального й цивільного процесу. Організаційно-правовим основам судово-експертної діяльності в Україні присвячена досить значна кількість наукових досліджень вітчизняних науковців, зокрема Л.М. Головченко, В.Г. Гончаренка, А.В. Іщенко, Н.І. Клименко, В.К. Лисиченка, М.В. Салтєвського, М.Я. Сегая, Е.Б. Сімакової-Сфремян, С.І. Тихенка, В.Ю. Шепітька, М.Г. Щербаковського та ін. Про актуальність дослідження цього питання свідчить процес реформування правової сфери України.

Разом із тим, як свідчать результати проведеного автором дослідження, стан сучасної юридичної науки характеризує не-

достатня теоретична розробленість низки проблем, пов'язаних із застосуванням закону, важливість встановлених ним положень, а також необхідність подальшого вдосконалення окремих його норм, виходячи з того, що за час його правозастосування Верховною Радою України прийнято та введено в дію Цивільний процесуальний кодекс України (далі – ЦПК України), Кодекс адміністративного судочинства України (далі – КАС України), якими уточнено статус судового експерта й порядок призначення судових експертиз, а також місце та особливості судової експертизи в системі процесу доказування

Метою статті є пізнання закономірностей об'єктивної дійсності, пов'язаних із використанням спеціальних правових знань, підготовкою й проведенням судової експертизи щодо оцінювання нерухомого майна та використанням її результатів у судочинстві.

Для досягнення зазначеної мети були поставлені та розв'язані в ході дослідження такі конкретні завдання:

- здійснити аналіз сучасних наукових розробок із проблеми призначення й проведення судової правової експертизи;
- теоретично обґрунтувати сучасний підхід до оцінювання нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу дослідження. У ст. 1 Закону [2] зазначено: «Судова експертиза – це дослідження експертом на основі спеціальних знань матеріальних об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини справи, що перебуває у провадженні органів дізнання, досудового та судового слідства».

Ст. 2 Закону [2] законодавець установив, що законодавство України про судову експертизу складається із Закону України «Про судову експертизу» й інших нормативно-правових актів.

Варто особливо зазначити, що судово-експертна діяльність здійснюється на принципах законності, об'єктивності й повноти дослідження (ст. 3 Закону [2]).

Порядок призначення судових експертиз і експертних досліджень, обов'язки, права та відповідальність експертів (спеціалістів), організація проведення експертиз і оформлення їхніх результатів визначаються чинним процесуальним законодавством України.

У ч. 1 ст. 53 ЦПК України [1] указано: «Експертом є особа, якій доручено провести дослідження матеріальних об'єктів, явищ і процесів, що містять інформацію про обставини справи, і дати висновок з питань, які виникають під час розгляду справи і стосуються сфери її спеціальних знань».

Подібні вимоги містять і інші процесуальні законодавчі акти (ст. 75 КПК України, ст. 31 Господарського процесуального кодексу України, ст. 369 Митного кодексу України, ст. 66 КАС України).

Частиною 2 ст. 53 ЦПК України [1] передбачено, що як експерт може (тобто зовсім не обов'язково – О. У.) залучатися особа, яка відповідає вимогам, установленим Законом, і внесена до Державного реєстру атестованих судових експертів.

Варто особливо зазначити, що, згідно зі ст. 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», єдиним в Україні органом державного регулювання оціночної діяльності є Фонд державного майна України. Саме тому жоден інший орган державної влади не має законного права самостійно здійснювати навчання й підвищення кваліфікації фахівців у сфері оціночної діяльності (до того ж в однозначно встановленому Законом порядку та за спеціально розробленими й затвердженими повноважними центральними органами влади програмами), видавати дозвільні та кваліфікаційні документи на виконання оцінних робіт, видавати нормативно-правові акти, уводити в дію будь-які методики, надавати будь-які офіційні роз'яснення у сфері оцінювання майна.

Вибір бази оцінювання залежить від мети, з якою проводиться оцінювання майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Методика оцінювання об'єктів нерухомості базується на використанні класичних методичних підходів (із подальшим аналізом і узгодженням результатів): витратний підхід; дохідний підхід; порівняльний підхід.

Але, згідно з п. 6 Національного стандарту № 2 («Оцінка нерухомого майна») та п. 6. інструктивного листа Фонду державного майна України від 07.10.2005 р. № 10-36-2562, «витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв, тощо».

Оцінювання об'єктів нерухомості за витратним підходом зумовлюється поведінкою раціонального покупця, який заплатить за об'єкт не більше за мінімальну суму, необхідну для його будівництва, і типового продавця, який має на меті повернути витрачені на будівництво кошти [6].

Цей підхід ґрунтується на тому, що вартість об'єкта оцінювання не перевищує витрат на заміну його новим у діючих цінах на період оцінювання за вирахуванням фактичного фізичного зносу.

Витратний підхід передбачає визначення відновної вартості об'єкта по вартості одиничного показника будівельного аналога (за одиницею площі або об'ємом).

Для визначення відновної вартості одиничного показника використовуються дані відповідного збірника «Укрупнених показників відновної вартості».

Визначивши відновну вартість, необхідно знайти залишкову вартість об'єкта, яка менша за відновну на величину всіх наявних видів зносу. Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінювання.

Фізичний знос визначається на основі оцінювання технічного стану будівлі відповідно до Правил оцінки фізичного зносу будинків, затверджених Держкомітетом України по житлово-комунальному господарству від 02.07.1993 р. № 52. Фізичний знос будівлі загалом Фз визначається як сума зносу окремих конструктивних елементів будівлі згідно з їхньою питомою вагою.

Показник функціонального зносу визначається на основі аналізу відповідності кількісних і якісних характеристик об'єкта оцінювання визначеній функції. Невиправні відмінності технічних параметрів, які впливають на ефективність використання майна, що оцінюється, можуть бути зараховані до функціонального зносу [6].

Під час визначення економічного (зовнішнього) зносу враховується втрата вартості майна під впливом політичних, соціально-економічних, екологічних чинників і науково-технічного прогресу в цій галузі.

Оцінювання об'єктів нерухомості за порівняльним підходом ґрунтується на даних про нещодавні угоди купівлі-продажу по об'єктах, аналогічних оцінюваному об'єктові.

Цей підхід припускає, що покупець не заплатить за об'єкт суму, більшу за вартість відомої йому власності, яка має еквівалентну корисність.

Під час порівняння продажу об'єктів оцінювачі розглядають зіставлені об'єкти, які були продані на відповідному ринкові, а потім уносять поправки на можливі розбіжності між об'єктом, що оцінюється, та об'єктом, що порівнюється.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оцінних процедур:

- збирання й аналіз інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінювання з урахуванням обсягу й достовірності наявної інформації;

- зіставлення об'єкта оцінювання з об'єктами порівняння з подальшим коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;

- визначення вартості об'єкта оцінювання шляхом урахування величини коригувальних поправок до вартості об'єктів порівняння;

- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Спосіб оцінювання з урахуванням поправок застосовується в разі відсутності в об'єкта, що оцінюється, характеристик, які притаманні об'єктам-аналогам, або наявності інших властивостей, яких аналоги не мають [6].

Розміри коригувальних поправок до вартості визначаються експертним шляхом у грошовому вираженні або у вигляді коефіцієнтів.

Зіставлення об'єкта оцінювання та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється так:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

- на основі середньозваженої вартості;

- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірні;

- із застосуванням інших оцінних процедур, що обґрунтовуються.

Підхід з погляду прибутку ґрунтується на теорії, основним постулатом якої є той факт, що вартість прибуткової нерухомості визначається прибутками, котрі вона принесе своєму власникові в майбутньому.

Одним із видів цього підходу може бути метод постійної ренти, на умовах достатньо довгого використання нерухомості як власності, що приносить прибуток [4].

Чистий операційний дохід являє собою валовий дохід за мінусом експлуатаційних витрат на утримання нерухомості

Дійсний валовий дохід визначається як різниця між потенційним валовим доходом за визначений період часу та немінучими втратами від недовикористання, пов'язаними з вакансіями, неповною завантаженістю приміщень і заборгованістю орендарів (типовий показник 5–20%).

У цьому випадку за потенційний річний валовий дохід приймається річна ставка орендної плати за користування об'єктом за умови 100% завантаження та найбільш ефективного напрямку використання (без врахування ПДВ).

Експлуатаційні витрати, що враховуються в разі зменшення валового доходу під час розрахунку чистого операційного доходу, приймаємо на рівні 10% від фактичного (дійсного) валового доходу [4].

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

Ставка капіталізації визначається як сума безризикової ставки прибутку, поправок на ризик, на низьку ліквідність, інвестиційний менеджмент, мінус поправка на інфляцію (метод кумулятивної побудови).

В Україні як базові (безризикові) ставки застосовуються ставки безризикових активів західних країн плюс компенсація за «ризик України»; ставки по банківських депозитах, деномінованих у ВКВ в Україні; ставки по ОВДП.

Але, ураховуючи всі переваги та недоліки кожного з указаних підходів, найбільш об'єктивним вважається другий, що визначається по середній конкурентній ставці по депозитах у ВКВ найбільш надійних вітчизняних банків.

Під ризиком узагальненому вигляді розуміють вірогідність отримання збитків або недоотримання доходів порівняно з прогнозованим варіантом.

Отже, обов'язковим для застосування під час оцінювання будь-якого майна є розроблений на виконання Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [4].

Висновки. У статті розглянуто питання правового регулювання організації судових товарознавчих експертиз і експертних, товарознавчих досліджень в Україні з питань оцінювання нерухомого майна.

Установлено, що організаційне та правове регулювання судово-експертної діяльності в Україні потрібно вдосконалити шляхом підвищення правового забезпечення та ефективності чинної системи організації судово-експертної діяльності.

Основною пропозицією щодо проведення товарознавчих експертиз і товарознавчих досліджень в Україні з питань оцінювання нерухомого майна можна назвати таку: оновити нор-

мативну базу технічної документації, зокрема гармонізувати норми вітчизняної нормативної документації із зарубіжними нормами.

Література:

1. Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 р. № 1618-ІУ // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № № 40, 40–42. – Ст. 1530.
2. Про судову експертизу : Закон України від 25 лютого 1994 р. № 4038-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1994.
3. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2001.
4. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Відомості Верховної Ради України. – 2003.
5. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : Наказ Мін'юсту України від 08 жовтня 1998 р. № 53\5 // Відомості Верховної Ради України. – 1998.
6. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А, В, С) / [А. Мендрул, Ф. Пузий, И. Галкин, С. Скринько и др.]. – К. : Эксперт-А, 2000. – 323 с.

Усенко О. В. К вопросу правового проведения судебных товароведческих экспертиз и экспертных, товароведческих исследований в Украине относительно оценки недвижимого имущества

Аннотация. Статья посвящена исследованию вопроса теории и практики использования специальных знаний в судопроизводстве, назначения и проведения судебной экспертизы недвижимого имущества. Рассмотрены вопросы правового регулирования судебно-экспертной деятельности по оценке недвижимого имущества в Украине.

Ключевые слова: судебные товароведческие исследования, судебные товароведческие экспертизы, исследование, оценка, судебная экспертиза, эксперт, специалист, заключение эксперта, заключение специалиста, судебно-экспертная деятельность, методы, методика, оценка недвижимого имущества.

Usenko O. Of the legal issues for judicial commodity expertise and expert, commodity research in Ukraine for evaluation real estate

Summary. The article investigates the theory and practice of using special knowledge in the proceedings, purpose and forensic examination of real estate. The paper discusses the legal regulation of forensic activities on the assessment of real estate in Ukraine.

Key words: merchandising judicial investigation, court examination merchandising, merchandising research, assessment, forensics, expert, specialist, expert opinion, expert opinion, expert, specialist, forensic expert activity, techniques, methods, evaluation of real estate.