

НАЦІОНАЛЬНИЙ НАУКОВИЙ ЦЕНТР
«ІНСТИТУТ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ ІМ. ЗАСЛ. ПРОФ. М. С. БОКАРІУСА»
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ НАУКОВИЙ ЦЕНТР
«ІНСТИТУТ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ ІМ. ЗАСЛ. ПРОФ. М. С. БОКАРІУСА»
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ОСИПЕНКО КАТЕРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

УДК 343.98:343.6 (477)

**ДИСЕРТАЦІЯ
СУДОВА ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНА ЕКСПЕРТИЗА ОБ'ЄКТІВ
НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА**

Спеціальність 081 «Право»

Галузь знань 08 «Право»

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело



К. О. Осипенко

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор Петрова Ірина
Анатоліївна

АНОТАЦІЯ

Осипенко К. О. Судова оціночно-будівельна експертиза об'єктів незавершеного будівництва – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право» (Галузь знань 08 – Право). – Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, Харків, 2026.

Дисертація є комплексним дослідженням теоретичних засад і розробкою загально-методичних положень з проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Основною метою визначено підвищення її ефективності у процесі виявлення правопорушень у сфері будівельно-технічних та оціночно-будівельних експертиз і досліджень, а також сприяння об'єктивності судового розгляду вчинених правопорушень.

Встановлено, що під об'єктом нерухомості слід розуміти земельну ділянку з усім нерухомим майном, що розташоване над і під нею. Запропоновано авторське визначення об'єкту незавершеного будівництва: *об'єкт незавершеного будівництва – це невід'ємне поліпшення земельної ділянки, створення якого розпочате на підставі усіх необхідних дозвільних та проєктних документів, без їх відхилень та порушень будівельних норм і правил, будівництво якого або призупинено (законсервовано), або об'єкт не прийнятий та не введений в експлуатацію відповідно до вимог чинного законодавства.* Наголошено, що на сьогодні чинних будівельних і нормативно-правових актів недостатньо для проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, оскільки в них відсутній повний та єдиний алгоритм досліджень з оцінювання об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню їх готовності, мети визначення вартості тощо.

Результати аналізування напрацювань науковців дозволяють стверджувати, що підвиди оціночно-будівельної експертизи є досить складними і мають спиратись на більш широкий перелік ознак, (як-то: фізичні ознаки, юридичний статус, призначення, розмір, форма власності тощо), що сприяє точнішому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку застосування методів оцінювання різних категорій нерухомості. Встановлено, що оціночно-будівельна експертиза має різноманітну та складну систему підвидів, під час упорядкування якої сформовано класифікацію, з що містить такі напрями розподілення оціночно-будівельної експертизи: *залежно від походження; за характером використання; за ступенем готовності до використання; за датою проведення оцінювання; за формою власності; за ступенем спеціалізації; за множинністю функціонального призначення; за метою володіння; за можливістю відтворення у натуральній формі.*

Встановлено, що предметом судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є встановлені на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оцінювання фактів про вартість (вартості) об'єкту дослідження, а також про відповідність виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна методології, методам та оціночним процедурам. Спираючись, як на основу положення Національного стандарту № 1, констатовано, що ототожнення об'єкту дослідження, а саме об'єкту незавершеного будівництва, під час проведення оціночно-будівельної експертизи, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Доведено, що завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості має бути зазначений у питаннях, що виноситься на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Акцентовано, що під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного

будівництва експерту слід провести дослідження щоб: визначити відповідність проведених будівельних робіт із зведення об'єкту дослідження проектно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів; встановити чи відноситься об'єкт дослідження до нерухомого майна та визначати ступінь готовності (для обирання відповідних методів і підходів оцінювання); визначити технічний стан (фізичний знос) об'єкту; встановити функціональне призначення приміщень, які входять до складу об'єкту оцінювання.

Доведено, що наукові положення про об'єкт судової оціночно-будівельної експертизи, мають такі витoki, як: гносеологічний, інформаційний, правовий; наведено розгорнутий опис кожного із них і виокремлено їхні характеристичні ознаки. Встановлено, що під загальним об'єктом слід розуміти *матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації, які досліджуються експертом за допомогою спеціальних знань під час проведення судової експертизи, що призначена уповноваженою особою чи судом*. Наведено авторське визначення об'єктів даного типу – об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва – *це складний комплекс матеріальних і матеріалізованих об'єктів, які можуть бути надані експерту для дослідження, створені експертом особисто для проведення експертизи чи бути допоміжними об'єктами, що використовує експерт для вирішення поставлених завдань*. Виокремлено та схарактеризовано критерії класифікації об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи: за ступенем спільності (родові та конкретні); у залежності від обсягу якостей і рис (спеціальні та безпосередні); за процесуальним статусом (які мають процесуальний статус і які його не мають); за джерелом походження (які отримав експерт на дослідження, які створені експертом під час дослідження, допоміжні); за значенням для вирішення експертних завдань (об'єкти, що: ідентифікуються, діагностуються, класифікуються, встановлюються під час вирішення ситуаційного завдання); за роллю у процесі дослідження (кінцеві чи основні; проміжні чи допоміжні; матеріали, що містять додаткові відомості). Встановлено, що до особливостей аналізування та оцінювання об'єктів судової експертизи на відміну від об'єктів

досліджуваних в інших галузях знань слід віднести обов'язковість опрацювання їх правового статусу та доведено, що при цьому необхідно враховувати, що дослідження правового аспекту щодо об'єкта експертизи вимагає врахування концептуальних положень правової науки на відміну від дослідження гносеологічного та інформаційного аспектів, яке здійснюється з урахуванням положень теорії та методології пізнання.

Запропоновано авторське визначення комплексу експертиз – *«комплекс експертиз – це вирішення суміжних питань щодо одних і тих самих об'єктів дослідження, які не можуть бути вирішені на основі однієї галузі знань, двома і більшою кількістю судових експертів з різних галузей знань, без спільного оцінювання отриманих результатів»*. Доведена доцільність закріплення на законодавчому рівні умови, що комплексна експертиза може проводитись одноосібно, якщо один експерт має різні експертні спеціальності та зазначити у ст. 112 ЦПК України, ст. 106 ГПК України, ст. 110 КАСУ, що *«комплексну експертизу може проводити один експерт, за умови наявності у нього знань з різних галузей та відповідних експертних спеціальностей»*. Виокремлено основні засади на яких ґрунтується вся судово-експертна діяльність і встановлено, що це принципи судової експертизи. Проаналізовано та схарактеризовано принципи, що визначені у Законі України «Про судову експертизу», а також види відповідальності судового експерта. Акцентовано, що судово-експертна діяльність не обмежується лише принципами, які визначені законодавством. Відмічено, що доцільно всі принципи під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єднати у дві великі групи: *принципи, які закріплені на законодавчому рівні – принципи законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження; принципи, які вироблені експертною практикою та отримали наукове обґрунтування – персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів, пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження, цілеспрямованість, плановість, систематичність,*

компетентності та дотримання професійної етики, науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень тощо.

Доведено, що судовим експертом у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва може бути фізична особа, яка отримала вищу освіту, володіє спеціальними знання як мінімум у галузі будівництва та оцінювання нерухомості, (в окремих випадках і земельної ділянки) та отримала сукупність кваліфікацій відповідних спеціальностей, для надання висновку з досліджуваних питань. Констатовано, що в загальному вигляді процес експертного оціночно-будівельного дослідження містить такі основні етапи: 1) *підготовчий* (I-й етап): ознайомлення з документами, що є підставою для проведення дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної чи юридичної особи); ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані); обирання методів оцінювання; проведення візуального обстеження об'єкту оцінювання; 2) *оцінювання* (II-й етап): збирання даних; перевірка повноти та достовірності зібраних даних; їх обробка; аналізування найбільш ефективного використання (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраного підходу оцінювання; застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного); 3) *заключний* (III-й етап): узагальнення та систематизація результатів оцінювання; складання висновку експерта.

Вказано на можливість проведення оціночно-будівельної експертизи без здійснення огляду об'єкту дослідження, що є можливим за наданими на дослідження вихідними даними та лише узгодивши це з особою або органом, яка призначила експертизу (коли необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений чи знаходиться на території, яка є тимчасово окупованою чи на ній ведуться бойові дії тощо). Зазначено, що документ, а саме висновок, складений судовим експертом з оцінювання об'єктів нерухомого майна (включаючи й об'єкти незавершеного будівництва) має відмінності від Звіту оцінки, який складений

оцінювачем. Акцентовано, що висновок судового експерта з оцінювання об'єктів нерухомості складається тільки у паперовій формі та має єдину й стандартну структуру, що визначена чинними нормативно-правовими актами. На відмінну від Звіту про оцінку майна у висновку експерта обов'язково зазначається про попередження (обізнаність) експерта про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок, або відмову від поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків (ст. 384, 385 КК України). Доведено, що висновок експерта з проведеної оціночно-будівельної експертизи чи експертного дослідження не можна перевіряти на відповідність виконаному оцінюванню нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методам, оціночним процедурам оскільки це не передбачено чинним процесуальним законом України.

Встановлено, що нагальною залишається потреба детального дослідження питання, а саме – оцінювання та перевірки результатів судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як джерела доказів, з точки зору його відповідності вимогами законодавства та методичним вимогам. Акцентовано, що підставами для оскарження висновку експерта можуть бути: а) невідповідність спеціальності експерта виду проведеної ним експертизи; якщо експертом будуть вирішені питання, що не відповідають його експертній спеціальності, то дії експерта можуть вважатися виходом за межі його компетенції, а висновок може бути визнано завідомо неправдивим; б) невідповідність змісту питань, поставлених на вирішення експертові, вимогам «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень»; в) застосування експертом неправильної методики проведення даного виду судової експертизи; г) недотримання експертом правил оформлення (структури) відповідного висновку; д) проведення експертом дослідження для з'ясування питань права. Доведено, що належним визнається висновок експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи, за допомогою якого встановлені ті фактичні дані та обставини певної справи (провадження),

які потребують застосування спеціальних знань у галузі будівництва та оцінювання об'єктів нерухомого майна, і не можуть бути встановлені в інший спосіб. Достовірність доказів означає, що вони правильно, адекватно відображають матеріальні і нематеріальні сліди події, що досліджуються експертом в галузі оціночно-будівельної експертизи.

Зазначено, що допит експерта необхідний для роз'яснення наданого ним висновку та з'ясування можливої невідповідності його іншим матеріалам кримінального провадження; наголошено, що під час допиту експерта недопустимо ставити йому запитання, які не виносились на вирішення конкретної експертизи, оскільки у даному випадку експерт надає відповіді винятково на підставі своїх міркувань, а не орієнтуючись на проведенні ним дослідження. Зауважено, що «Порядком розгляду ЦЕKK при Міністерстві юстиції України питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів» надано право фізичним особам, які є учасниками кримінального провадження, звертатися до ЦЕKK із заявами про порушення дисциплінарного провадження, щодо конкретного експерта, який порушив вимоги нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методики проведення судових експертиз у ході проведення відповідної експертизи у кримінальному провадженні.

Встановлено, що основною функцією експертної методики є встановлення фактів, які мають доказове значення у судовому провадженні та виокремлено інші її функції, серед яких: систематизуюча та прогностична функції, оціночна функція, обґрунтовальна функція, пізнавальна функція; наведено характеристики кожної із функцій. Під методикою проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва запропоновано розуміти *результат інтелектуальної наукової роботи експерта, що містить систему методів дослідження, які застосовуються в процесі послідовних дій експерта з метою вирішення певного експертного завдання*. Встановлено, що виходячи із реалій сьогодення для визначення відповідної вартості об'єктів незавершеного будівництва, які

зазнали значних ушкоджень і руйнувань (наприклад, в результаті збройної агресії з боку РФ) доцільно застосовувати кілька методів: розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналогу; метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт; розрахунок кошторисної вартості об'єкту; метод розбивки по компонентах; метод об'єктів-аналогів. Схарактеризовано кожний із наведених методів.

Виокремлено низку основних напрямів удосконалення науково-методичного забезпечення експертної діяльності в Україні, а саме: підвищення вимог до професійної кваліфікації експертних кадрів, оскільки, питання професійної підготовки у галузі наукової діяльності за таких обставин є невід'ємним від питань загальної професійної підготовки експертів, які є, по суті, науково-практичними кадрами; розширення сфери проведення та можливостей судових експертиз; взаємодія між суб'єктами судово-експертної діяльності за різними відомствами та рівнями, науково-дослідними установами, що виконують дослідження в галузі права, а також навчальними закладами; впровадження міжнародної взаємодії та співпраці.

Встановлено, що методика проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва відноситься до окремої (часткової) методики, що створюється для вирішення підзавдань у межах певного виду, та ґрунтується на використанні загальних (загально-наукових; загально-логічних, загально-пізнавальних), окремих і спеціальних методах. Констатовано, що процес створення методики складається з етапів – організаційного, дослідного, узагальнення, апробації та реалізації результатів дослідження, наведено їх характеристики. Доведено, що основними етапами створення експертної методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є: встановлення проблеми та визначення мети й завдань дослідження; формування теоретичної бази на основі результатів аналізування напрацювань вчених; експериментальне дослідження; обробка результатів експериментального дослідження (зокрема, створення математичного апарату);

будування проєкту окремої експертної методики; перевіряння дії конкретної експертної методики на контрольних завданнях; формулювання висновків і розроблення операційної частини експертної методики; описування експертної методики та процедури її застосування.

Окреслено алгоритм дій судового експерта під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, що складається із низки етапів: *першим етапом* є дослідження експертом наданих йому вихідних даних для проведення експертизи та з'ясування чи достатньо їх для проведення експертизи; *на другому етапі* експерт обирає вид вартості об'єкту дослідження; *третьім етапом* алгоритму визнають проведення натурного обстеження, що є важливою складовою під час складання висновку експерта; *четвертим етапом* є аналізування варіантів використання об'єкта з метою визначення найбільш ефективного; *на п'ятому етапі* експерт переходить до вибору методичних підходів і методів оцінювання; *на шостому етапі* здійснюють визначення питомої ваги фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт шляхом пропорційного співвідношення фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт з питомою вагою цих елементів; *на сьомому етапі* оцінювання об'єктів незавершеного будівництва проводять із використанням витратного або порівняльного підходів; *на восьмому етапі*, якщо оцінювання об'єкта дослідження здійснено із застосуванням кількох підходів, узгоджують результати оцінювання; *на дев'ятому етапі* складають висновок експерта.

Встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва залежно від ступеня готовності слід класифікувати таким чином: готовність до 15% (або нульовий цикл); готовність 15...70% (основний цикл); готовність від 70...99% (стадія завершення); об'єкт із ступенем готовності 100% але не введений в експлуатацію. Наведено розгорнуту характеристику кожного із виокремлених циклів незавершеного будівництва. Розроблено алгоритм проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва витратним підходом, який

містить такі етапи: визначення ринкової вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт дослідження; розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження; розрахування усіх видів зносу (фізичний, функціональний, зовнішній, накопичений); визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знеціненням); визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва шляхом додавання визначеної у п. 4 вартості об'єкту дослідження та додавання ринкової вартості земельної ділянки. Детально схарактеризовано кожний із наведених вище етапів.

Доведено, що під час проведення оцінювання із застосуванням порівняльного підходу найчастіше використовують метод прямого порівняння результатів аналізування продажів, що складається з таких етапів: *1 етап* – збирання даних про продаж подібного майна на ринку нерухомості та підбір об'єктів порівняння; *2 етап* – зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозицій останніх; *3 етап* – визначення вартості об'єкта з урахуванням розміру коригувань вартості об'єктів-аналогів. Наведено розгорнуту характеристику кожного із етапів.

Ключові слова: будівельно-технічна експертиза, висновок експерта, відповідальність, експерт, кримінальне правопорушення, методика експертного дослідження, оціночно-будівельна експертиза, оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, призначення експертизи, спеціальні знання, судова експертиза, судовий експерт, судово-експертна діяльність.

SUMMARY

Osypenko K. O. Forensic evaluation and engineering examination of unfinished construction sites. – Qualifying scientific work on manuscript.

PhD thesis by the specialty 081 "Law" (Field of Study 08 Law). – National Scientific Center "Hon. Prof. M. S. Bokarius Forensic Science Institute" of the Ministry of Justice of Ukraine. – Kharkiv, 2026.

The dissertation is a multidisciplinary research on theoretical foundations and development of general methodological provisions for conducting evaluation and engineering examination of unfinished construction sites. The main goal is to increase its effectiveness identifying offenses in the field evaluation and engineering examinations and researches, as well as to promote objectivity of judicial consideration of committed offenses.

It is established that *a real estate object should be understood as a land plot with all real estate located above and below it. Author's definition of unfinished site is proposed: unfinished construction site is an integral improvement of a land plot that creation was started on the basis of all necessary permits and design documents, without their deviations and violations of building codes and regulations, that construction is either suspended (canceled), or the site has not been accepted and has not been put into operation in accordance with current legislation requirements.* It is emphasized that currently existing construction and regulatory legal acts are insufficient for conducting forensic examinations on evaluation of unfinished sites, since they lack a complete and unified algorithm for research on evaluation of unfinished construction real estate objects depending on the type of real estate objects, degree of their readiness, purpose of determining value, etc.

The analysis results of best scientific practices allow to state that subspecies of evaluation and engineering examination are more complex and should be based on a wider list of signs, such as (physical signs, legal status, purpose, size, form of ownership, etc.) that contributes to more accurate research on real estate market and facilitates development of methods for evaluating different categories of real estate. It has been established that evaluation and engineering examination has a diverse and complex system of subspecies, during which arrangement a classification was formed that contains the following areas of distribution of evaluation and engineering examination: *depending on the origin; by nature of use; by degree of readiness for use; by evaluation date; by ownership form; by degree of specialization area; by multiplicity of functional purposes; by ownership purpose; by possibility of reproduction in kind.*

It has been established that topic of evaluation and engineering examination of unfinished construction sites is the facts established on the basis of specific expertise in the field of construction and evaluation about the value of research object, as well as about compliance of performed real estate appraisal with requirements of regulatory legal acts on property valuation, methodology, methods and evaluation procedures. Based on provisions of the National Standard № 1 as a basis, it has been stated that identification of research object, namely the unfinished site, during evaluation and engineering examination of unfinished construction site belongs to category of identification tasks. It has been proven that task of evaluation and engineering examination of unfinished construction site is to determine the value of research object (type of value should be specified in questions submitted for forensic examination), as well as compliance of the completed valuation of real estate (land improvements) with requirements of regulatory legal acts on property valuation, methodology, methods, and valuation procedures.

It is emphasized during evaluation of unfinished construction site, forensic expert should perform research to: determine compliance of construction works carried out on the construction of research object design and technical documentation and requirements of regulatory legal acts; establish whether research object belongs to real estate and determine degree of readiness (for selection of appropriate methods and approaches to evaluation); determine technical condition (physical wear and tear) of the object; establish functional purpose of premises that are part of evaluation object.

It is proven that scientific provisions on evaluation and engineering examination of construction sites have such origins as: epistemological one, informational one, legal one; detailed description of each of them is given and their characteristic signs are highlighted. It is established that general object should be understood as *material (tangible) sources of information that are investigated by forensic expert using specific expertise during forensic examination that is appointed by an authorized person or court*. The author's definition of objects of this type is given: objects of evaluation and engineering examination of unfinished site are a

complex set of material and tangible objects that can be provided to forensic expert for research, created by forensic expert personally for examination or be auxiliary objects used by forensic expert to solve the tasks set. The criteria for classifying objects evaluation and engineering examination of unfinished construction sites are identified and characterized: by degree of commonality (generic and specific ones); depending on volume of qualities and features (special and direct ones); by procedural status (that have procedural status and that do not); by source of origin (received by forensic expert for research, created by forensic expert during research, auxiliary ones); by significance for solving expert tasks (objects that are: identified, diagnosed, classified, established during solution of a situational task); by role in the research (final or main ones; intermediate or auxiliary ones; materials containing additional information). It has been established that peculiarities of analyzing and evaluating objects of forensic examination, in contrast to objects studied in other fields of knowledge, include mandatory processing of their legal status and it has been proven that it is necessary to take into account that research on legal aspect of the object of examination requires taking into account the conceptual provisions of legal science, in contrast to research on epistemological and informational aspects that is carried out taking into account provisions of the theory and methodology of cognition.

The author's definition of complex of forensic examinations is proposed: *“complex of expertise is the resolution of related issues regarding the same objects of research that cannot be resolved on the basis of one field of knowledge, by two or more forensic experts from different fields of knowledge, without a joint assessment of the results obtained”*. Feasibility of fixing at legislative level the condition that multidisciplinary forensic examination can be performed alone if one forensic expert has different expert specializations specifying in Art. 112 of *Civil Procedural Code* of Ukraine, Art. 106 of *Code of commercial procedure* of Ukraine of Ukraine, Art. 110 *Code of Administrative Proceedings* of Ukraine that *“multidisciplinary forensic examination can be performed by one forensic expert, provided that he has knowledge in different fields and relevant expert specializations”*. The main

principles on which all forensic expertise is based are identified and it is established that these are the principles of forensic expertise. The principles defined in the Law of Ukraine: *On Judicial Examination* are analyzed and characterized, as well as the types of liability of a forensic expert. It is emphasized that forensic expert activity is not limited only to the principles defined by the legislation. It is noted that it is advisable to combine all principles while conducting evaluation and engineering examination of unfinished construction sites into two large groups: *principles that are enshrined at the legislative level* – principles of legality, independence, research objectivity and completeness; *principles that have been developed by expert practice and have received scientific justification* – personal responsibility of forensic expert, scientific nature of the research, forensic expert independence public accessibility of results, cognitive value, expert activity, research dynamism, purposefulness, planning, systematic character, competence and adherence to professional ethics, scientific and legal validity of the means and methods of conducting forensic researches, etc.

It has been proven that forensic expert in the field of evaluation and engineering examination of unfinished construction sites can be an individual who has received higher education, has specific expertise at least in the field of construction and valuation of real estate (in some cases, of land plots) and has received a set of qualifications in relevant specializations to provide a conclusion on the issues under research. It has been established that in general, procedure of evaluation and engineering research has the following main stages: 1) *preparatory one* (stage I): familiarization with documents that are the basis for conducting research (resolution, decision, application of an individual or legal entity); familiarization with all received documents (initial data); selection of evaluation methods; conducting a visual inspection of the evaluation object; 2) *evaluation* (stage II): data collection; verification of completeness and reliability of collected data; their processing; analysis of the most effective use (maximum efficiency, financial feasibility, economic feasibility, compliance with legislation) of selected evaluation approach; application of assessment approaches (cost, income, comparative); 3) *final*

one (III stage): generalization and systematization of evaluation results; preparation of forensic expert conclusion.

It is indicated that it is possible to perform evaluation and engineering examination without inspecting the research object that possible based on the initial data provided for the research and only after agreeing with the person or body that appointed the examination (when it is necessary to conduct evaluation of property as of a past date (retrospective evaluation), research object has already been destroyed or is located in a territory that is temporarily occupied or is undergoing hostilities, etc.). It is noted that document, namely conclusion drawn up by forensic expert on evaluation of real estate objects (including unfinished site), differs from the Appraisal Report drawn up by appraiser. It is emphasized that forensic expert conclusion on evaluation of real estate objects is drawn up only in paper form and has a single and standard structure determined by current regulatory legal acts. Unlike the Property Valuation Report, forensic expert conclusion should state the expert's warning (awareness) of criminal liability for a knowingly false conclusion or refusal without good reason to perform the duties assigned to him (Articles 384, 385 of *Criminal Code* of Ukraine). It has been proven that forensic expert conclusion on performed evaluation and engineering examination or forensic research cannot be checked for compliance of performed valuation of real estate with requirements of regulatory legal acts on property valuation, methodology, methods, and valuation procedures, since this is not provided for by current procedural law of Ukraine.

It was established there remains an urgent need for a detailed research on the issue, namely, evaluation and verification of the results evaluation and engineering examination of unfinished construction sites, as a source of evidence, from the point of view of its compliance with requirements of the legislation and methodological requirements. It was emphasized that grounds for appealing forensic expert conclusion can be: a) inconsistency of forensic expert specialization with the type of examination he performed; if forensic expert resolves issues that do not correspond to his forensic specialization, then expert actions can be considered as going beyond his competence and conclusion can be recognized as knowingly false; b) inconsistency of

the content of the questions asked to the expert for resolution with requirements of *Research guidelines on preparation and appointment of forensic examinations and forensic researches*; c) the expert use of incorrect methods for conducting this type of forensic examination; d) expert's failure to comply with the rules for the design (structure) of the relevant conclusion; e) expert's conduct of a research to clarify legal issues. It has been proven that conclusion of forensic expert in the field of evaluation and engineering examination is recognized as appropriate, with which use those factual data and circumstances of a particular case (proceedings) are established that require the specific expertise application in the field of construction and valuation of real estate objects and cannot be established in any other way. Reliability of evidence means they correctly and adequately reflect the material and intangible traces of the event being investigated by forensic expert in the field of evaluation and engineering examination.

It is noted that interrogation of forensic expert is necessary to clarify the conclusion provided by him and to clarify its possible inconsistency with other case files criminal proceedings; it is emphasized that during interrogation of forensic expert it is unacceptable to ask him questions that were not intended to resolve a specific examination, since in this case the expert provides answers exclusively on the basis of his own considerations, and not based on his research. It is noted that the CEQC under Ministry of Justice of Ukraine of issues regarding disciplinary liability of judicial experts” grants the right to individuals who are participants in criminal proceedings to apply to CEQC with applications for initiation of disciplinary proceedings in respect of a specific expert who violated requirements of regulatory legal acts on forensic expert activities and/or methods for conducting forensic examinations during relevant forensic examination in criminal proceedings.

It has been established that main function of forensic methods is to establish facts that have evidentiary value in legal proceedings and its other functions have been identified, including: systematizing and prognostic functions, evaluation function, justification function, cognitive function; characteristics of each of the functions are given. Methods for conducting evaluation and engineering examination

of unfinished construction sites is proposed to be understood as *result of expert's intellectual scientific work containing a system of research methods that are used in while expert's sequential actions in order to solve a certain forensic expert task*. It has been established that, based on the current realities to determine corresponding value of unfinished construction objects that have suffered significant damage and destruction (for example, as result of armed aggression by Russian Federation), it is advisable to use several methods: calculation using an enlarged unit indicator of a construction analogue; method of determining value by enlarged structural elements or types of work; calculation of estimated object value; method of breakdown by components; method of analogous objects. Each of the above methods is characterized.

A number of main directions of improving scientific methodological framework for expert activity in Ukraine are identified, namely: increasing requirements for the professional qualification of expert staff, since the issue of professional training in the field of scientific activity in such circumstances is inseparable from the issues of general professional training of experts, that are in fact, scientific and practical staff; expanding scope and capabilities of forensic examinations; interaction between subjects of forensic expert activity at various departments and levels, research organizations conducting research in the field of law, as well as educational institutions; implementation of international interaction and cooperation.

It has been established that methods for conducting forensic evaluation and construction expertise for the evaluation of unfinished construction objects belongs to separate (partial) methods created to solve subtasks within a certain type and is based on the use of general (general scientific ones; general logical ones, general cognitive ones), separate and special methods. It has been stated that creating methods consists of the following stages: organizational one, research, generalization, testing and implementation of research results, their characteristics are given. It has been proven that main stages of creating expert methods for evaluation of unfinished construction sites are: establishing issue and defining the purpose and objectives of the research;

forming theoretical basis based on the results of analyzing best scientific practices; experimental research; processing the results of experimental research (in particular, creating a mathematical apparatus); creating project for separate forensic methods; checking the action of specific forensic methods on control tasks; formulating conclusions and developing operational part of forensic methods; describing forensic methods and procedure for their application.

Algorithm of forensic expert actions of during evaluation and engineering examination of unfinished construction sites is outlined, which consisting of a number of stages: *the first stage* is the research by forensic expert on initial data provided to him for examination and finding out whether they are sufficient for examination; *at the second stage*, forensic expert selects the type of value of research object; *the third stage* of the algorithm is considered to be the conduct of a full-scale survey, that is important component when drawing up forensic expert conclusion; *the fourth stage* is analysis of options for using the object in order to determine the most effective one; *at the fifth stage*, forensic expert proceeds to selection of methodological approaches and methods of evaluation; *at the sixth stage*, specific weight of actually constructed elements (or their actually constructed parts) and performed works is determined by proportionally correlating actually constructed elements (or their actually constructed parts) and performed works with specific weight of these elements; *at the seventh stage*, evaluation of unfinished sites is carried out using cost or comparative approaches; *at the eighth stage*, if evaluation of object research was carried out using several approaches, evaluation results are coordinated; *at the ninth stage*, forensic expert conclusion is drawn up.

It has been established that unfinished sites, depending on degree of readiness, should be classified as follows: readiness up to 15% (or zero cycle); readiness 15...70% (main cycle); readiness from 70...99% (completion stage); site with a degree of readiness of 100% but not put into operation. A detailed characteristic of each of the isolated cycles of unfinished site is given. An algorithm for evaluating unfinished site using a cost approach has been developed that includes the following stages: determining the market value of the land plot where research

object is located; calculating replacement cost or reconstruction cost of research object; calculating all types of wear and tear (physical one, functional one, external one, accumulated one); determining value of research object excluding wear and tear (depreciation); determining value of unfinished site by adding the value of research object specified in clause 4 and adding market value of the land plot. Each of the above stages is described in detail.

It is proved while conducting evaluation using comparative approach, method of direct comparison of the results of sales analysis is most often used, that consists of the following stages: *stage 1* – collection of data on the sale of similar property in the real estate market and selection of comparison objects; *stage 2* – comparison of evaluation object with the objects of comparison with the following determination of the size of adjustment of the selling price or the price of offers of the latter; *stage 3* – determination of object value, taking into account the size of adjustments to the value of similar objects. A detailed description of each of the stages is given.

Keywords: construction and technical examinations, expert opinion, liability, expert, criminal offense, expert research methodology, construction and evaluation examinations, evaluation of unfinished construction sites, purpose of expertise, special knowledge, forensic examination, forensic expert, forensic expert activity.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:

1. Осипенко К. О. Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy*. 2022. № 1 (3). С. 1–6. DOI: <https://doi.org/10.46299/j.isjpp.20220103.02>.

2. Осипенко К. О. Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2023. № 4 (33). С. 129–141. DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.4.2023.09>.

3. Осипенко К. О. Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз. *Національні інтереси України: науково-практичний журнал*. 2025. № 3 (8). С. 717–727. DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3\(8\)-717-726](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3(8)-717-726).

4. Осипенко К. О. Regarding definition of the concept of «object of unfinished construction» in forensic appraisal and construction engineering. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2025. № 1. С. 96–99. DOI: <https://doi.org/10.61345/1339-7915.2025.1.14>.

5. Осипенко К. О. Принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Наука і техніка сьогодні*. 2025. № 10 (51). С. 165–177. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10\(51\)-165-177](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10(51)-165-177).

6. Осипенко К. О. Щодо видів судово-оціночних експертиз згідно з процесуальним законодавством України. *International scientific journal «Grail of Science»*. 2025. №. 56. Р. 254–256. DOI: <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.09.2025.031>.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Осипенко К. О., Кириленко С. А., Пугачова І. Л. Особливості оцінки

об'єктів незавершеного будівництва. *Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 11–12 грудня 2020 р.). Одеса: ГО «Причорномор. фундація права», 2020. С. 171–173.

8. Осипенко К. О. Стан розробленості методичних рекомендацій з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15–16 квітня 2021 р.). Харків: Право, 2021. С. 233–234.

9. Осипенко К. О. Збір даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва *Сучасні аспекти модернізації науки: стан, проблеми, тенденції розвитку*: матеріали XX міжн. наук.-практ. конф. (м. Бухарест, Румунія, 07 травня 2022 р.). Бухарест: ГО «ВАДНД», 2022. С. 123–128.

10. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Людина, кримінологія, наука*: матеріали II міжнар. наук. конф. (м. Кишинів, Молдова, 24 березня 2023 р.). Кишинев, 2022. С. 483–485.

11. Осипенко К. О. Основні ознаки визначення об'єкта незавершеного будівництва нерухомою річчю. *Судово-експертна діяльність: збереження наукового та кадрового потенціалу в умовах воєнного стану*: матеріали IV всеукр. форуму (м. Львів, 7 червня 2024 року). Львів, Дніпроперовський НДІСЕ, вид-во «Юридика», 2024. С. 281–283.

12. Осипенко К. О. Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики», присвячена пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання»)*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15 жовтня 2025 р.). Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2025. С. 360–363.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	25
ВСТУП	26
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	37
1.1 Стан наукової розробленості проблем судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва	37
1.2 Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз	53
1.3 Предмет і завдання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва	66
1.4 Об'єкти дослідження під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва і особливості їх оцінювання	78
Висновки до розділу 1	95
Список використаних джерел до розділу 1	99
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	109
2.1 Правові підстави та принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва	109
2.2 Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва	129
2.3 Особливості використання висновків судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва під час судових проваджень	153
Висновки до розділу 2	171
Список використаних джерел до розділу 2	175

Розділ 3. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ’ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	183
3.1 Сучасний стан методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об’єктів незавершеного будівництва	183
3.2 Основні напрями формування сучасної методики проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об’єктів незавершеного будівництва	201
3.3 Алгоритмізація проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об’єктів незавершеного будівництва	214
Висновки до розділу 3	240
Список використаних джерел до розділу 3	244
ВИСНОВКИ	253
ДОДАТКИ	263

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

СБУ – Служба безпеки України

МВС – Міністерство внутрішніх справ

ЦКУ – Цивільний кодекс України

КПК – Кримінальний процесуальний кодекс України

Ст. – стаття

Ч. – частина

ЗУ – Закон України

ЦПК – Цивільний процесуальний кодекс України

ГПК – Господарський процесуальний кодекс України

КАСУ – Кодекс адміністративного судочинства України

ЦЕКК – Центральна експертна-кваліфікаційна комісія

КУпАП – кодекс України про адміністративні правопорушення

КК - кримінальний кодекс України

ВСУ – Верховний суд України

ОІВ – об’єкти інтелектуальної власності

НДУСЕ – Науково-дослідні установи судових експертиз

КМУ – Кабінет Міністрів України

БНіП – будівельні норми і правила

УПВВ – укрупнені показники відбудованої вартості

НК – Національний класифікатор

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Нерухоме майно займає ключове місце серед усіх видів товарів. Ухвалення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» стало важливим стимулом для розвитку оціночної діяльності в країні.

Судово-експертна діяльність у сфері оцінювання об'єктів нерухомого майна є однією з ключових через зростання кількості судових експертиз у кримінальних провадженнях, а також у різних видах судочинства, зокрема цивільного чи господарського. Це пов'язано з випадками незаконних операцій з нерухомістю, її поділом, викупом та іншими питаннями, включно зі злочинами терористичного характеру, зокрема в умовах збройної агресії проти України. У статті 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» вказано, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється за умовами та в порядку, визначеними Законом України «Про судову експертизу», із врахуванням особливостей методичного регулювання оцінки зазначеного майна, закріплених цим законом. Інші положення законодавства не поширюються на судових експертів. Таким чином, оцінювання об'єктів нерухомості регулюється різними правовими нормами залежно від суб'єкта, що його здійснює, і охоплює питання підстав для проведення, цілей оцінювання, а також прав та обов'язків залучених осіб.

Однією з актуальних проблем, що виникає під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи, є оцінка об'єктів незавершеного будівництва. Розв'язання цього завдання супроводжується певними труднощами, зокрема через необхідність вибору правильних методичних підходів для оцінювання об'єкта, беручи до уваги ступінь готовності, функціональне призначення та інші чинники.

Теоретичні та практичні аспекти експертної діяльності, а також специфіка залучення обізнаних осіб до кримінального провадження висвітлювали в наукових працях з кримінального процесу, криміналістики та судової

експертизи такі дослідники, як Л. Ароцклер, Л. Головченко, Н. Клименко, Г. Прохоров-Лукіна, М. Салтевський, М. Сегай, Е. Сімакова-Єфремян, З. Соколовська, І. Петрова, Г. Спіцина, Н. Ткаченко, В. Шевчук, В. Шепітько, М. Щербаковський та інших. Становлення напряму експертних досліджень оціночного характеру було предметом вивчення як закордонних, так і вітчизняних науковців, серед яких Г. Башкіров, П. Баранов, В. Галасюк, О. Євтух, Я. Маркус, А. Науменко, Р. Пасько, В., Дж. Фрідман, Г. Харрісон, В. Юрчишин та інші.

Попри значну кількість наукових досліджень, присвячених оцінюванню об'єктів нерухомості, на сучасному етапі розвитку судової оціночно-будівельної експертизи виникла актуальна потреба у проведенні наукових теоретичних пошуків і практичних розвідок. Таке дослідження має охоплювати різні аспекти експертного забезпечення для проведення судових експертиз та експертних досліджень, спрямованих на визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва. Останнім часом спостерігається зростання кількості запитів на проведення оціночно-будівельних експертиз, зокрема щодо оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Найчастіше замовниками таких експертиз виступають органи прокуратури, СБУ, МВС України, адвокати, а також юридичні і фізичні особи.

Наведене вище вказує на актуальність і важливість обраної теми дисертаційного дослідження, визначає його зміст, структуру та засвідчує науково-теоретичну і практичну значущість роботи. Результати даного дослідження сприятимуть узагальненню теоретичних основ і практичного досвіду щодо процесуально-правового регулювання судової оціночно-будівельної експертизи, спеціалізованої на оцінюванні об'єктів незавершеного будівництва. Це дозволить здійснити систематизацію та забезпечити методичну єдність в експертній практиці, а також підвищить ефективність розв'язання експертних завдань у сфері оцінюванні об'єктів незавершеного будівництва. Крім того, дослідження відкриє нові можливості для даного виду судової експертизи завдяки вдосконаленню її методичної бази.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Обрана тематика відповідає й узгоджується із положенням Стратегії розвитку системи правосуддя та конституційного судочинства на 2021–2023 рр., що схвалена Указом Президента України від 11.06.2021 р. № 231/5021; Стратегією боротьби із організованою злочинністю, що затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14.09.2020 р. № 392/020; Цілей сталого розвитку України на період до 2030 року, затверджених Указом Президента України від 30.09.2019 р. № 722/2019; пріоритетних напрямів «Правові механізми забезпечення і захисту прав і свобод людини» й «Фундаментальні та прикладні проблеми наукового забезпечення боротьби із злочинністю в Україні» на 2021–2025 рр., затверджених постановою загальних зборів Національної Академії правових наук України від 26.03.2021 р. № 12–21.

Тема дисертації затверджена Вченою радою Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України 09 грудня 2020 р. (протокол № 13). Уточнено тему дисертації Вченою радою Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України 22 грудня 2021 р. (протокол № 16).

Мета і завдання дослідження. *Метою дисертаційного дослідження є впровадження систематизації та методичної узгодженості в розробці теоретичних і практичних основ застосування методики проведення судових оціночно-будівельних досліджень, спрямованих на оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Реалізація зазначеної мети можлива за умов комплексного і системного підходу до вирішення низки взаємопов'язаних завдань, а саме:*

- визначити теоретичні основи поняття та сутності судової оціночно-будівельної експертизи у сфері оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;
- окреслити місце і роль оціночно-будівельної експертизи в системі судових експертиз;

- надати характеристику основним етапам організації, призначення та проведення оціночно-будівельної експертизи у процесі оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;
- розкрити складові предмета дослідження та методи, застосовувані у судовій оціночно-будівельній експертизі з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;
- висвітлити сутність і структуру принципів проведення судової оціночно-будівельної експертизи стосовно незавершених будівельних об'єктів;
- схарактеризувати особливості аналізування об'єктів незавершеного будівництва під час їх оцінювання в межах оціночно-будівельної експертизи;
- оптимізувати організаційно-процесуальні аспекти призначення і проведення судових оціночно-будівельних експертиз із врахуванням специфіки оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;
- виявити ключові проблеми, що виникають під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, та окреслити шляхи їх розв'язання;
- розробити оптимізований алгоритм або технологічний підхід до проведення судової будівельно-технічної експертизи для оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення судової оціночно-будівельної експертизи, спрямованої на оцінку об'єктів незавершеного будівництва.

Предмет дослідження охоплює теоретико-правові та методичні основи проведення судової оціночно-будівельної експертизи, спрямованої на оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовано комплекс методів пізнання, що забезпечило достовірність отриманих результатів, повноту сформованих висновків і рекомендацій. Методологічною основою дисертації обрано міждисциплінарний підхід, який охоплює широкий спектр загальнонаукових, філософських і спеціальних методів. Водночас використано

положення теорії доказів, логіки, гносеології, кримінального процесу, криміналістики та судової експертизи. Вибір методів дослідження відповідає об'єкту, предмету, цілям і завданням дисертаційного дослідження. Історико-правовий метод застосовано для вивчення генезису, аналізування тенденцій розвитку наукових поглядів щодо судової оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва, а також процесуальних аспектів експертної діяльності даного напрямку (підрозділи 1.1, 3.1–3.4). Догматичний метод допоміг уточнити правові й криміналістичні категорії, що забезпечило точність понятійно-категоріального апарату дослідження (розділи 1–3). За допомогою діалектичного методу здійснено аналізування складових проведення судових експертиз із оцінювання об'єктів незавершеного будівництва та визначено їх взаємозв'язок, що сприяло комплексному розумінню предмета дослідження (розділи 1–3). Методи порівняльно-правового й прогностичного аналізу дозволили здійснити ґрунтовний огляд наукових праць за темою дослідження, виявити проблеми організації проведення судових експертиз у цій сфері та оцінити можливості імплементації наукових рекомендацій в експертну практику (розділи 1–3). Логіко-семантичний і структурно-логічний методи дозволили здійснити критичний аналіз літературних джерел і сформулювати науково обґрунтовані положення (розділи 1–3). Формально-логічний підхід забезпечив структуроване викладення результатів дослідження, висновків і рекомендацій (розділи 1–3). Крім зазначених методів, у ході дослідження автором застосовано окремі спеціальні методи судової експертизи для здійснення глибокого аналізування.

Теоретичну основу роботи склали наукові праці українських та іноземних вчених, які розглядали тему судових експертиз, зокрема, оціночно-будівельних досліджень і процесуальних аспектів залучення фахівців у судових провадженнях. Серед нормативно-правової основи дослідження – Конституція України, закони й інші чинні нормативно-правові акти.

Емпіричну базу дослідження формують публікації в наукових виданнях, довідкові матеріали, аналітичні звіти та інша офіційна документація, пов'язана з

виконанням оціночно-будівельних експертиз. Дослідження також базується на даних опитування 198 респондентів, серед яких: 49 судових експертів (включно з експертами МВС), 92 слідчих, дізнавачів та працівників оперативних підрозділів МВС, а також 57 адвокатів. Під час дисертаційного дослідження здійснено узагальнення 94 висновки експерта щодо оцінки об'єктів незавершеного будівництва.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дана дисертаційна робота за характером і змістом вирішених завдань є одним із перших в Україні комплексним науковим дослідженням теоретичних і методичних засад судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. За результатами здійснених наукових пошуків сформульовано низку концептуальних положень та обґрунтованих висновків і рекомендацій:

вперше:

- доведено можливість проведення оціночно-будівельної експертизи без проведення огляду об'єкту дослідження, що є можливим за наданими на дослідження вихідними даними та лише узгодивши це з особою або органом, яка призначила експертизу (коли необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений чи знаходиться на території, яка окупована чи на ній ведуться бойові дії тощо);

- сформовано напрями класифікації оціночно-будівельної експертизи: залежно від походження; за характером використання; за ступенем готовності до використання; за датою проведення оцінювання; за формою власності; за ступенем спеціалізації; за множинністю функціонального призначення; за метою володіння; за можливістю відтворення у натуральній формі;

- виокремлено та схарактеризовано критерії класифікації об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи: за ступенем спільності (родові та конкретні); у залежності від обсягу якостей і рис (спеціальні та безпосередні); за процесуальним статусом (які мають процесуальний статус і які його не мають); за джерелом походження (які отримав експерт на дослідження, які створені

експертом під час дослідження, допоміжні); за значенням для вирішення експертних завдань (об'єкти, що: ідентифікуються, діагностуються, класифікуються, встановлюються під час вирішення ситуаційного завдання); за роллю у процесі дослідження (кінцеві чи основні; проміжні чи допоміжні; матеріали, що містять додаткові відомості);

– виходячи із реалій сьогодення для визначення відповідної вартості об'єктів незавершеного будівництва, які зазнали значних ушкоджень і руйнувань запропоновано застосовувати кілька методів: розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналогу; метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт; розрахунок кошторисної вартості об'єкту; метод розбивки по компонентах; метод об'єктів-аналогів. Схарактеризовано кожний із наведених методів;

– розроблено алгоритм проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва витратним підходом, який потребує виконання таких етапів: визначення ринкової вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт дослідження; розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження; розрахування усіх видів зносу (фізичний, функціональний, зовнішній, накопичений); визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знеціненням); визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва шляхом додавання вартості об'єкту дослідження та додавання ринкової вартості земельної ділянки;

удосконалено:

– тезаурус судової експертизи – запропоновано авторське визначення: *судового експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва; комплексу експертиз; об'єкту незавершеного будівництва; об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва; методика проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;*

– принципи проведення судової експертизи – встановлена доцільність всі принципи під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єднати у дві великі групи: *принципи, які закріплені на законодавчому рівні* – принципи законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження; *принципи, які вироблені експертною практикою та отримали наукове обґрунтування* – персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів, пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження, цілеспрямованість, плановість, систематичність, компетентності та дотримання професійної етики, науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень тощо;

– основні етапи створення експертної методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, якими є: встановлення проблеми та визначення мети й завдань дослідження; формування теоретичної бази на основі аналізування напрацювань вчених; проведення експериментального дослідження; обробка результатів експериментального дослідження (зокрема, створення математичного апарату); побудування проєкту окремої експертної методики; перевіряння дії окремої експертної методики на контрольних завданнях; формулювання висновків та розроблення операційної частини експертної методики; описування експертної методики та процедури її застосування;

дістали подальшого розвитку:

– орієнтовний перелік вирішуваних питань оціночно-будівельної експертизи – запропоновано визначити третє питання в такій редакції: «Чи відповідає виконаний звіт про оцінювання майна (акт оцінювання майна) (зазначити об'єкт) вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методів, оціночним процедурам тощо»;

– розуміння належності висновку експерта – належним визнається висновок експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи, за допомогою якого встановлені ті фактичні дані та обставини певної справи (провадження),

які потребують застосування спеціальних знань у галузі будівництва та оцінювання об'єктів нерухомого майна, і не можуть бути встановлені в інший спосіб;

– сутність завдань судової експертизи – доведено, що завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості повинен зазначатися у питаннях, що виносяться на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам;

– основні напрями удосконалення науково-методичного забезпечення експертної діяльності в Україні, а саме: підвищення вимог до професійної кваліфікації експертних кадрів, оскільки, питання професійної підготовки у галузі наукової діяльності за таких обставин є невід'ємним від питань загальної професійної підготовки експертів, які є, по суті, науково-практичними кадрами; розширення сфери проведення та можливостей судових експертиз; взаємодія між суб'єктами судово-експертної діяльності за різними відомствами та рівнями, науково-дослідними організаціями, що виконують дослідження в галузі права, а також навчальними закладами; впровадження міжнародної взаємодії та співпраці;

– процес оцінювання висновку експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, виокремлено та схарактеризовано підстави для його оскарження.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що основні результати були спрямовані на розроблення та удосконалення теоретичних і правових засад, організації і методології судових оціночно-будівельних експертиз у цивільному, господарському та кримінальному судочинстві та етапах розслідування правопорушень і провадження у суді й використовувались за такими напрями:

– у науково-дослідній роботі – сформульовано положення, узагальнення,

висновки та рекомендації становлять підґрунтя для подальшого розроблення загально-теоретичних проблем теорії та удосконалення організаційно-правового регулювання судових оціночно-будівельних експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва (*акт впровадження у науково-дослідну роботу ХНУВС від 03 березня 2026 р.*);

– *законотворчій діяльності* – задля удосконалення норм процесуального закону у частині призначення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;

– *у правозастосуванні* – з метою підвищення ефективності діяльності слідчих, прокурорів, інших учасників, які залучаються до провадження судових оціночно-будівельних експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва;

– *в освітньому процесі* – під час викладання дисципліни «Процесуальні проблеми експертного забезпечення правосуддя у кримінальному провадженні» (*акт впровадження у освітній процес ХНУВС від 03 березня 2026 р.; акт про впровадження в освітню діяльність Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України від 31 березня 2026 р.*).

Особистий внесок здобувача. Дисертація виконана здобувачем самостійно, усі сформульовані положення, висновки та пропозиції є результатом власних досліджень. Для отримання наукових результатів було проаналізовано та критично осмислено низку нормативних джерел, наукових досліджень, слідчу та експертну практику; обґрунтовано теоретичні положення та запропоновано слушні рекомендації, спрямовані на удосконалення теоретичних і загально-методичних засад судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Нові наукові результати отримані здобувачем, опубліковані в одноосібно підготовлених наукових працях.

Під час підготовки дисертаційного дослідження було використано власний 18 річний досвід роботи судовим експертом. Дисертація є самостійним

науковим дослідженням здобувача. Ідеї співавторів опублікованих наукових праць у дослідженні не використовувались.

Апробація матеріалів дослідження. Основні положення та результати дисертації оприлюднені на міжнародних та всеукраїнських конференціях: Міжнародна науково-практична конференція *«Причорноморська фундація права»* (м. Одеса, Україна, 11–12 грудня 2020 р.); Міжнародна науково-практична конференція *«Актуальні питання судової експертизи і криміналістики»* (м. Харків, Україна, 15–16 квітня 2021 р.); XX Міжнародна науково-практична конференція *«Сучасні аспекти модернізації науки: стан, проблеми, тенденції розвитку»* (м. Бухарест, Румунія, 07 травня 2022 р.); II Міжнародна наукова конференція *«Людина, кримінологія, наука»* (м. Кишинів, Молдова, 24 березня 2023 р.); IV Всеукраїнський форум судових експертів *«Судово-експертна діяльність: збереження наукового та кадрового потенціалу в умовах воєнного стану»* (м. Львів, Україна, 7 червня 2024 р.); Міжнародна науково-практична конференція, присвячена пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання») *«Актуальні питання судової експертизи та криміналістики»* (м. Харків, 15 жовтня 2025 року).

Публікації. Основні положення дисертаційного дослідження знайшли своє відображення у 6 наукових статтях, 3 з яких опубліковано у фахових виданнях України, 3 – у міжнародних виданнях, та 6 тезах доповідей на міжнародних конференціях.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, що містять 10 підрозділів, висновків і списку використаних джерел (207 найменувань) до кожного розділу та загальних висновків, і додатків на 17 сторінках. Загальний обсяг дисертації становить – 279 сторінок (11,62 ум. друк. арк.), із них основний текст – 210 сторінок (8,75 ум. друк. арк.).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

1.1 Стан наукової розробленості проблем судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва

Однією з найважливіших функцій держави з давніх давен було судочинство. Багато українських вчених вважають, що прототипи судової експертизи вперше описані ще в «Руській правді» (1016 р.)» [69]. Свого часу В. Старосольський зазначав, що публічний характер судівництва виявився саме у Руській Правді, яка «управильнює криваву» помсту, визначає «виру» в користь князя та відшкодування (головництво) для потерпілого або його родини за різні злочини» [68]. У своїх наукових працях А. Камінський доводив, що «роль судді та судового експерта з самого початку не розмежовувалась, наприклад, встановлення слідів побоїв по «Руській Правді» покладалося на самого суддю» [10]. Слід відзначити, що в середньовіччі було відсутнє розмежування на кримінальне та цивільне судочинство. Як зазначав О. Палюмбецький – «відмінним характером найдавніших законів майже кожного народу було ототожнення приватного права з кримінальним відповідно до якого всі постанови щодо приватних відносин осіб між собою присуті були й законом кримінальним, який загрожував за їх порушення кримінальною відповідальністю» [36]. За таких умов засобами доказування в судових процесах того часу були покази свідків, присяга, випробування сторін крізь божі суди (ордалії), двобій (поєдинки), жереби тощо [35].

У першій половині XIX ст. відбулося розмежування судочинства на кримінальне та цивільне в Російській імперії, до складу якого входила значна

частина українських земель. У статутах Російської імперії з кримінального та цивільного судочинства 1832 і 1864 років започаткували та закріпили відокремлення функції судової експертизи так званих «оглядів обізнаних людей» від функцій суддів. У 1851 р. В. Лукін у своїх роботах називає обізнаних осіб: «експертами» [21, с. 33].

У перекладі «*exrertus*» з латині означає «досвідчений», «обізнаний»; тобто, самий термін «експерт», по-суті, є перекладом на латину слова «обізнаний».

На межі XIX і XX століть з'являються перші методичні розробки проведення криміналістичних експертиз. Починаючи з другої половини XIX ст. «обізнані люди», яких науковці також називали «експертами» або «науковими суддями» стають самостійними учасниками кримінального та цивільного судових процесів.

«Новим етапом в історії судової експертизи є створення спеціалізованих судово-експертних установ. На теренах України відповідно до Закону від 4 липня 1913 року «Про створення кабінетів науково-судової експертизи в містах Київ та Одеса» були утворені перші державні спеціалізовані експертні установи, а з 1923 р. мережа судово-експертних установ також примножується спеціалізованим кабінетом у м. Харкові, становленням і діяльністю якого керує М. Бокаріус» [74].

Перші в сучасній Україні підрозділи з проведення судових будівельно-технічних досліджень почали працювати в науково-дослідних інститутах судових експертиз при Міністерстві юстиції УРСР у 1988 році (Харківський і Київський інститути судових експерти) та у 1991 році в Одеському інституті судових експертиз.

Для посилення контролю за якістю підготовки й атестації судових експертів і фахівців, які не є працівниками державних спеціалізованих установ було затверджено Положення про експертно-кваліфікаційної комісії та атестацію судових експертів [45] (Наказ Міністерства юстиції № 285/7-А від 15.07.1997, що втратив чинність) та Перелік основних видів судових експертиз

(додаток 2 до наказу Мін'юсту України № 32/5 від 22.12.1995р., який на сьогодні вже втратив чинність) [38]. Відповідно до цього Переліку було визначено види судових експертних, індекси та види експертних спеціальностей, а саме:

- види судових експертиз – інженерно-технічна експертиза;
- індекси та види експертних спеціальностей – 10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів» і 10.7 «Розподіл земель і визначення порядку користування земельними ділянками».

На той час було визначено й головні завдання будівельно-технічної експертизи:

- розроблення варіантів розподілу об'єктів нерухомості та визначення порядку користування землею;
- визначення вартості нерухомого майна та будівельних робіт;
- визначення відповідності (невідповідності) дослідженого нерухомого майна проектній документації та вимогам будівельних норм і правил;
- визначення технічного стану будівель і споруд тощо.

Прийняття Закону України № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [52], Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [49] (затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440) та інших нормативних документів головні завдання будівельно-технічної експертизи дозволило доповнити визначенням ринкової вартості нерухомого майна, про що зазначено в Інструкції [45].

Науковцями зазначалось, що «зі змінами до Інструкції про призначення та проведення судових експертиз інженерно-технічну експертизу розподілено на будівельно-технічну (оціночно-будівельну) та земельно-технічну (оціночно-земельну)» [12]. У подальшому наведені вище Положення та Перелік доповнили ще однією спеціальністю в галузі інженерно-технічної експертизи:

10.10. «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд».

Так, відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [78]. Акцентуємо, що виходячи з вищенаведеного головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою.

Крім того, відповідно до ч. 2, 3 ст. 331 ЦКУ «право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна)» [78].

Поряд із цим слід зазначити, що відповідно до ст. 3 Національного стандарту України № 2 «Оцінка нерухомого майна» [50] «об'єкти оцінки поділяються на:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень (земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами). Під час проведення оцінювання земельна ділянка розглядається як частини земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення (земельні поліпшення – 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, приміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрантів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

– земельні поліпшення» [50].

Отже, можна зробити висновок, що під об'єктом нерухомості слід розуміти земельну ділянку з усім нерухомим майном, що розташоване над і під нею.

Варто зазначити, що у кожній країні існують свої правові особливості цього поняття. У німецькому цивільному кодексі до нерухомості відносяться земельні ділянки, їх складові частини, об'єкти, що тісно пов'язані з ґрунтом, ґрунтом – споруди; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини, насадження й продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом. Подібні ознаки об'єктів нерухомості містяться в Цивільних кодексах Швейцарії, Італії, Японії.

У французькому законодавстві до об'єктів нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти, сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба (однак, якщо зазначені вище об'єкти виділяються зі складу господарства, то розглядаються як рухоме майно). Також під поняття «нерухомість» підпадають установлені на землю майнові права – іпотека та сервітути.

Крім того, в Україні та в усіх країнах світу специфічним різновидом нерухомості є кондомініум (кондомініум – це «спільна власність»). У багатоповерхових житлових будинках квартирами та помешканнями володіють різні типи власників (це приватні квартири; відомчі чи муніципальні приміщення, що використовуються для ведення господарчої діяльності; нежитлові приміщення тощо). Будь-який багатоповерховий будинок у своєму складі має місця загального користування співвласників (підвали, під'їзди, коридори, горища тощо) та інженерне устаткування (сантехнічне устаткування, устаткування з теплопостачання, ліфти й інше), що використовується для

обслуговування усіх мешканців і співвласників приміщень в житловому будинку.

Окрім вище зазначеного, із будинком нерозривно пов'язана земельна ділянка, на якій він розташований та інші об'єкти, що складають із ним єдиний комплекс (дитячі ігрові майданчики, пішохідні та транспортні дороги, стоянки гаражі тощо). Для управління й розпорядженням цим майном створюється товариство або об'єднання власників – кондомініуми. До складу кондомініуму можуть входити такі об'єкти: один будинок або його частина, кілька будинків, в яких приміщення належать різним домовласникам, із прилеглою земельною ділянкою у встановлених межах, багаторічними зеленими насадженнями, пішохідними та транспортними дорогами та іншими подібними об'єктами; кілька компактно розташованих будинків – односімейних, садових чи дачних будинків із присадибними ділянками чи без них, гаражів або інших об'єктів, що об'єднані загальною земельною ділянкою чи елементами інфраструктури.

Науковими дослідженнями проблематики оціночної діяльності займалися такі вітчизняні вчені, як Г. Башкіров, П. Баранов, О. Євтух, Я. Маркус, А. Наumenко, Р. Пасько, В. Юрчишин та інші.

Українські науковці Г. Башкіров та П. Баранов досліджували специфіку проведення оціночних процедур з визначення відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правовим актам з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам. Подібне дослідження проводиться шляхом рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта нерухомості. Метою звичайного рецензування є виявлення відповідності виконаного оцінювання вимогам нормативно-правових актів і можливості використання Звіту для оцінювання вартості об'єкта нерухомості. На переконання науковців, «оскільки слідчих і суддів додатково цікавить питання про можливе завищення або заниження вартості майна оцінювачем, завдання дослідження повинно розглядатися більш широко, як про наявність заниження або завищення вартості» [1].

У наукових працях О. Євтуха розкрито вплив особливостей нерухомості

(єдність земельної ділянки з поліпшеннями на ній, фізична неоднородність, тривалість створення та довгостроковість функціонування й нескінченість існування земельної ділянки, висока вартість) на методологію оцінювання, а саме: вибір інформаційних джерел і алгоритм оціночних процедур [9]. Також у своїх наукових працях вчений розширив спектр принципів оцінювання вартості нерухомості та згрупував їх за двома напрямками:

- «принципи інвестування і формування вартості;
- принципи (загальні та спеціальні) проведення оцінювання нерухомості.

До першої групи належать принципи: корисності, заміщення, очікування, залишкової продуктивності, внеску, збалансованості, збільшення і зменшення доходів, оптимальної величини і розподілу, залежності, відповідності, попиту і пропозиції, конкуренції, зміни.

До другої групи віднесено загальні принципи – об'єктивного підходу, врахування загальних закономірностей процесу оцінювання, комплексного підходу, гнучкого реагування, професіоналізму, конфіденційності та інформаційного впливу і спеціальні – найкращого і найбільш ефективного використання, відповідності методики оцінювання цілям її проведення, залежності величини оціночної вартості від ліквідності та частки об'єкту, що оцінюється, взаємної відповідності використовуваних даних» [9].

Слід підтримати наведену позицію оскільки урахування цих принципів надає можливість підвищити ефективність оціночної діяльності.

У докторській дисертації В. Юрчишина сформульовано висновки та пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства з питань експертної діяльності, оформлення висновку експерта та його використання у процесі доказування [90], які вбачаємо за доцільне враховувати під час проведення дослідження у сфері судової експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

А. Науменко запропонував «об'єктами оцінки визнати майно як сукупність майнових прав і обов'язків, зокрема не нерухомі речі. Під час визначення вартості майна в процесі дослідження обставин справи, що

знаходиться у провадженні органів досудового розслідування, судові експерти здійснюють практичну діяльність з оцінювання майна, передбачену Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [28]. Дослідником доведено, що «спільним для цих двох видів є методичне регулювання оцінювання майна, однак, характер діяльності та правові наслідки їх є відмінними. Визначено, що діяльність судових експертів не може бути незалежною оцінкою та відповідно, не є господарською оціночною діяльністю» [28].

Питання щодо оцінки майна на минулий час (ретроспективної оцінки) наведено у науковій праці Р. Пасько та Я. Маркус. Науковці зазначають, що «ретроспективна оцінка – це оцінка вартості на певну дату в минулому, це спроба переосмислення минулого з огляду на майбутнє, яке трапилося в минулому [37]. При цьому потреба в ретроспективній оцінці може виникати у випадках:

- оцінювання вартості майна під час оподаткування спадщини (оцінка на дату смерті);
- під час розрахунків прибуткового податку (оцінка на дату купівлі);
- у процесі розрахунків розміру страхового відшкодування (оцінка на дату страхової події),
- у процесі претензійно-позовної роботи для розрахунку відшкодування збитків (оцінка на дату заподіяння збитку) тощо.

Під час проведення ретроспективного оцінювання перед експертом можуть бути поставлені такі питання:

- Чи містить помилки висновок або звіт?
- Чи конкретно враховані особливості об'єкта під час розрахунків?
- Яка вартість об'єкта?» [37].

Також авторами запропоновано порядок та алгоритм досліджень, які можуть розглядатись як база для створення нормативного документа, що в подальшому дозволить експертам виконувати судові експертизи та експертні дослідження в межах завдань експертної спеціальності 10.10 «Визначення

оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд» [37].

На сьогодні проведення судової оціночно-будівельної з визначення вартості незавершеного будівництва призначається під час розслідування та розгляду різних категорій справ. Однак, єдиного визначення поняття «об'єкт незавершеного будівництва» на законодавчому, теоретичному та практичному рівні немає тому досить часто існуючі визначення містять протилежні наукові тлумачення. Виходячи з вищенаведеного дослідження питання щодо визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва є актуальним.

Результати аналізування існуючого законодавства дозволяють стверджувати, що на даний час відсутній єдиний підхід у визначенні поняття об'єкту незавершеного будівництва, зокрема, в Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [43], Національному стандарті № 2 «Оцінка рухомого майна» [50], наказі Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна» [47]. В окремих нормативно-правових актах, а саме у ЦК України [78] та Постанові Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [41] взагалі відсутнє поняття об'єкту незавершеного будівництва, однак в цих актах наведені його окремі ознаки.

Вітчизняні вчені, серед яких: А. С. Савченко, Г. Р. Мацюк, Е. Ц. Батуєва, С. М. Сліпченко, Ю. О. Ходико, А. О. Синельникова й інші, приділяли увагу визначенню поняття об'єкта незавершеного будівництва. Однак, запропоновані ними визначення даного поняття не спираються на єдиний підхід, який би повністю задовольняв потреби теорії та практики судової експертизи. Наведене свідчить про те, що визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва залишається актуальним і не вирішеним на даний час у повному обсязі.

У нашому дослідженні вирішення визначення поняття об'єкту незавершеного будівництва досягається шляхом аналізування існуючих положень законодавчих актів, напрацювань практики, узагальнень і систематизації набутків теорії, виокремленню ознак об'єкту незавершеного

будівництва.

Наголосимо, що серед науковців на теперішній час відсутня єдина думка щодо визначення поняття об'єкта нерухомості, наведемо позиції окремих із них. У наукових працях А. С. Савченко представлено об'єкт незавершеного будівництва, як «новостворений об'єкт нерухомості, що виник у зв'язку з активними діями людини» [59]. Однак, така позиція не повною мірою відображає визначення об'єкта незавершеного будівництва, а лише виокремлює певні його ознаки.

Ю. О. Ходико пропонував розуміти під «об'єктом незавершеного будівництва цілісний майновий комплекс, ціна на який складається, виходячи з відсотка готовності, стану споруди, географічного розташування тощо» [77]. Наголосимо, що дане визначення поняття не відображає правовий режим об'єктів, а лише формує підхід у визначення ціни даного виду об'єкту.

У наукових працях С. С. Сліпченко визначено незавершене будівництво як цілісний об'єкт, а не як сукупність будівельних матеріалів, при цьому розглядає його як матеріал для майбутніх конструкцій [66].

Іншу позицію відстоює А. С. Мацюк, яка у своїх дослідженнях доводить, що «об'єкт незавершеного будівництва складається з незавершеного будівництвом майна, а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта та стали невід'ємною складовою» [23].

У Тимчасовому порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються) (постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р., що втратив чинність) [8], зазначені були важливі аспекти для оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, а саме:

«... п.2. Дія Порядку поширюється на такі об'єкти нерухомості:

... – земельні поліпшення (об'єкти малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, а також їх частини, об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини, об'єкти нежитлового фонду, а також їх частини, об'єкти незавершеного будівництва);

– земельні ділянки» [8].

«4. Оціночна вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, визначається шляхом застосування витратного та порівняльного методичних підходів. Витратний підхід до проведення оцінки застосовується у послідовності, визначеній пунктом 7 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», [46] (далі – Національний стандарт № 2), та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення малоповерхових будинків, будівель та споруд.

Порівняльний підхід застосовується відповідно до Національного стандарту № 2 у разі наявності інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки» [8].

«5. Об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини оцінюються шляхом застосування порівняльного підходу та з урахуванням інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки, якою володіє суб'єкт оціночної діяльності, що проводить таку оцінку.

У разі відсутності зазначеної інформації оціночна вартість об'єктів нерухомості визначається у послідовності, визначеній пунктом 7 Національного стандарту № 2, та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків» [8].

«6. Оціночна вартість об'єктів нежитлового фонду, а також їх частин визначається шляхом застосування усіх методичних підходів з урахуванням наявної інформації, що необхідна для проведення оцінки, виду та функціонального призначення об'єкта оцінки. У разі застосування порівняльного підходу використовується інформація про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до дати проведення оцінки. Зазначена вимога стосується також розміру орендної плати за використання подібних об'єктів

нерухомості, інформація про яку використовується під час застосування дохідного підходу.

Зазначена вимога стосується також розміру орендної плати за використання подібних об'єктів нерухомості, інформація про яку використовується під час застосування дохідного підходу.

Визначення оціночної вартості об'єктів нежитлового фонду, розміщених у вбудованих (прибудованих) приміщеннях об'єктів житлового будівництва, здійснюється відповідно до абзацу першого цього пункту» [8].

«7. Під час визначення оціночної вартості земельних поліпшень (житлових, торгівельних, промислових будівель, будівель, призначених для адміністративних цілей, а також їх частин (приміщень) суб'єкти оціночної діяльності враховують показники мінімальної вартості 1 кв.метра таких земельних поліпшень» [8].

«8. Оціночна вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається шляхом застосування методу прямого відтворення витратного підходу та (або) поєднання кількох методичних підходів.

Метод прямого відтворення витратного підходу ґрунтується на кошторисній вартості, скоригованій на індекс зміни вартості, що встановлюється Мінрегіоном, коефіцієнт готовності та коефіцієнт зносу (у разі його наявності) з урахуванням вартості майнових прав платника податку, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташований такий об'єкт незавершеного будівництва» [8].

« ... Визначення оціночної вартості об'єкта незавершеного будівництва шляхом застосування кількох методичних підходів здійснюється відповідно до абзацу другого пункту 26 Національного стандарту № 2 за умови, що об'єкт має такі ознаки:

- його будівельна готовність становить понад 70 відсотків;
- показники міцності конструкції об'єкта дають можливість завершити будівництво;
- об'єкт розпочатий будівництвом не більш як п'ять років тому;

- у разі тимчасового припинення будівництва об'єкта роботи з його консервації виконані своєчасно;
- об'ємно-планувальні характеристики об'єкта відповідають сучасним вимогам будівельних норм і правил» [8].

«9. Оціночна вартість земельної ділянки визначається за результатами нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, інших земель несільськогосподарського призначення або земель сільськогосподарського призначення, де розташована така земельна ділянка, проведеної відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151, 2004 р. № 27, ст. 1782), та Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 (Офіційний вісник України, 1997 р., № 27, ст. 1782)» [8].

У разі не проведення нормативної грошової оцінки земель оціночна вартість земельної ділянки дорівнює ринковій вартості такої земельної ділянки, визначеній за результатами експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 (Офіційний вісник України, 2002 р., № 42, ст. 1941).

Оціночна вартість земельної ділянки зазначається у документації з оцінки земель відповідно до статті 20 Закону України «Про оцінку земель»:

«... Вихідними даними для визначення оціночної вартості земельних поліпшень є, зокрема, матеріали технічної інвентаризації, підготовлені бюро технічної інвентаризації, документи, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, проектно-кошторисна документація на об'єкт незавершеного будівництва, інформація про продаж та пропонування подібних об'єктів. За результатами оцінки земельних поліпшень суб'єкт оціночної діяльності складає звіт про оцінку таких поліпшень відповідно до

пункту 57 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995)» [8].

Результати аналізування сучасного стану наукових досліджень і наявних наукових праць варто зазначити, що багато вітчизняних і зарубіжних науковців у своїх роботах досліджували питання оцінювання нерухомості, розвиток методології експертних досліджень тощо. Однак, на сьогодні можна говорити про недостатню наукову розробленість проблематики щодо визначення вартості незавершених об'єктів будівництва. Слід зазначити, що в чинних нормативно-правових актах також існують суперечності та неузгодженість щодо визначення об'єкта незавершеного будівництва й приналежність його до рухомого чи нерухомого майна.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [43] «об'єкт незавершеного будівництва – подільний об'єкт незавершеного будівництва та неподільний об'єкт незавершеного будівництва.

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості. Неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва: об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових; об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд.

Подільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості» [43].

Натомість відповідно до Національного стандарту № 2: «об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані» [50]. Слід зазначити, що відповідно до даного стандарту будівлі, споруди та передавальні пристрої відносяться до земельних поліпшень, тобто, це матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення.

Визначення поняття об'єктів незавершеного будівництва як об'єктів, що розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти надано в наказі Фонду держаного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна» [47].

Постанова Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» не містить поняття об'єкту незавершеного будівництва, однак, до прийняття його в експлуатацію об'єкт незавершеного будівництва відноситься до об'єкту нерухомого майна [41].

Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [78]. Згідно ч. 2,3 ст. 331 ЦК України «право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Тобто до закінчення будівельних робіт і прийняття у разі необхідності об'єкта нерухомого в експлуатацію об'єкт незавершеного будівництва відноситься до рухомого майна» [78].

Слід окремо відзначити, що ч. 1 ст. 376 ЦК України «житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил» [78]. Отже, якщо об'єкт незавершеного будівництва будується з відхиленням від наданих дозволів, проекту чи з істотним порушенням будівельних норм, то даний об'єкт відноситься до самочинного будівництва.

Виходячи з результатів аналізування вищезазначених термінів та тверджень інших вчених, пропонується авторське визначення об'єкту незавершеного будівництва: *Об'єкт незавершеного будівництва – це невід'ємне поліпшення земельної ділянки, створення якого розпочате на підставі усіх необхідних дозвільних та проєктних документів, без їх відхилень та порушень будівельних норм і правил, будівництво якого або призупинено (законсервовано), або об'єкт не прийнятий в експлуатацію відповідно до вимог чинного законодавства.*

Наголосимо, що на сьогодні чинних будівельних і нормативно-правових актів недостатньо для проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, оскільки в них відсутній повний і єдиний алгоритм досліджень з оцінювання об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню готовності, мети визначення вартості тощо. У зв'язку з чим виникають певні складнощі під час проведення даного виду експертиз. Враховуючи зазначене постає необхідність у науковому дослідженні сутність якого полягає в розробці теоретичних, правових та організаційних засад під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

1.2 Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз

Існування судової експертизи супроводжувалось дослідженнями із їх класифікації, що підтверджується значною кількістю наукових праць. Однак, навіть із урахуванням ґрунтовних висновків провідних вчених-правників на теперішній час в Україні відсутня офіційно затверджена класифікація судових експертиз. Розуміння класифікації вбачається за доцільне визначати як *розподіл за окремими ознаками, результатом якого є поява системи субпідрядних об'єктів*. Наведений погляд носить загальнонауковий характер і його застосування в теорії судових експертиз безсумнівно потребує трансформації.

Так, у процесі перенесення загальної філософсько-логічної класифікації до сфери окремої науки, коли необхідно зважати на існуючі теоретичні та практичні розробки в окресленій галузі знань. Клас судових експертиз відносять до експертних досліджень, що об'єднуються спільністю знань, що слугують джерелом формування теоретичних і методичних засад судових експертиз та об'єктів, що досліджуються на базі цих знань і слугують джерелом формування теоретичних і методичних основ судових експертиз та об'єктів, які досліджуються на основі цих знань [26, с. 462].

За сучасних умов класифікація судових експертиз є важливою, оскільки в теоретичному аспекті дозволяє охопити практично всі види експертиз і визначити взаємозв'язок між ними. У практичному сенсі класифікація використовується під час визначення й розмежування експертних спеціальностей та компетенції експерта, а також особливостей проведення різних видів експертиз. Зауважимо, що від правильної класифікації судових експертиз залежить організація роботи експертної установи, його склад та чисельність працівників, напрями формування та удосконалення технічної бази, програми підготовки та підвищення кваліфікації експертів того чи іншого профілю.

На рівні підзаконних нормативних актів чинним класифікатором судових експертиз є Положення про Центральну експертно-класифікаційну комісію при Міністерстві юстиції України та атестацію судових експертів [51], в якому в Додатку 5 наведено Перелік видів судових експертиз та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта фахівцями науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України.

В Академічному тлумачному словнику української мови наведено поняття «класифікація»:

- «дія за значенням класифікувати;
- система розподілу предметів, явищ або понять на класи, групи тощо за спільними ознаками, властивостями» [67, с. 175].

Класифікація судових експертиз має не тільки теоретичне, але й практичне значення. Класифікувати експертизи – це означає розподілити їх на структурні елементи, визначити зв'язок і відмінність окремих класів, родів, видів та підвидів експертиз. Від правильного визначення роду й виду судової експертизи та її можливостей залежить безпомилкове призначення експертизи, вибір експертної установи та експерта, а відтак – і належне використання експертизи у процесі судочинства.

Вчені-правники будуючи будь-яку класифікацію спираються не тільки на практичний і науковий досвід, але й інтуїцією, коли зовсім забувають про існування правил поділу понять. Основу наукової класифікації покладені логічні принципи, що спираються на низку правил, виокремлених вченими, а саме:

- «розподіл має бути адекватним – інакше кажучи, мають бути перераховані всі види даного поняття;
- розподіл слід проводити тільки за однією підставою – під час ділення обрана ознака має залишатись тією самою та не підмінятись чи замінюватись іншою ознакою;
- члени розподілу мають виключати один одного – конкретний предмет

чи явище мають знаходитись тільки у складі одного конкретного поняття та не входити до складу іншого видового поняття;

– поділ має бути безперервним – під час ділення слід переходити до найближчих видів і не пропускати їх» [26, с. 462].

Результати аналізування існуючих класифікацій дозволяють зробити висновок, що жодна із них не задовольняє усі правила. Існуючі класифікації спираються на кілька різних підстав, а види судових експертиз не виключають один інший. Поряд із цим, всі класифікації мають різні підстави, але види експертиз не виключають один одного. Побудова класифікації має спиратись на єдину підставу розподілу. Зауважимо, що класифікація судових експертиз здійснюється за двома основними критеріями: організаційно-процесуальним та галузевим, інакше кажучи за галузями спеціальних знань. Саме за цим критерієм (за характером спеціальних знань) класифікація має чотири рівні: класи, роди, види, підвиди. Зупинимось на такому поділі більш докладно.

Зауважимо, що клас експертиз становлять експертні дослідження, об'єднанні спільністю спеціальних знань, що слугують джерелом формування теоретичних і методичних основ судових експертиз та об'єктів, які фахівці досліджують на базі цих знань.

Рід експертиз – множина експертиз певного класу, об'єднана загальним для них предметом, об'єктом, методикою експертного дослідження та відповідною галуззю науки про судову експертизу.

Вид експертиз – підмножина експертиз певного роду, що відрізняється специфічністю предмета дослідження (експертних завдань) у загальному для роду об'єктів, особливими методиками та завданнями дослідження.

Підвиди експертиз – складові виду, що відрізняються завданнями, характерними для предмета цього виду експертизи, і комплексами методів дослідження окремих об'єктів [29].

Сутності та видам судових експертиз, їх класифікації присвятили свої праці такі науковці, як: Т. М. Білуха, Г. С. Бідняк, О. О. Бондаренко, І. В. Пиріг, Е. Б. Сімакова-Єфремян, В. Н. Шерстюк та інші.

У другій половині 1970 років науковцями розроблено класифікацію судових експертиз за «трьохмірною ознакою», тобто за сукупністю трьох основних ознак – предмета, об'єкта та метода. Пізніше ця класифікація була доповнена четвертим елементом – характером спеціальних знань, що відіграє провідну роль під час вирішення завдань досліджуваного виду експертиз [29].

Одну з найбільш повних класифікацій судових експертиз на сьогоднішній час надав В. Н. Шерстюк, який доводив, що «судові експертизи доцільно класифікувати наступним чином:

«1. Криміналістичні: почеркознавча експертиза (дослідження почерку й підписів); автотоварознавча експертиза (дослідження писемної мови, дослідження усної мови); технічна експертиза документів (дослідження реквізитів документів, дослідження матеріалів документів, дослідження друкарських форм); балістична експертиза (дослідження вогнепальної зброї, дослідження боєприпасів і слідів пострілу); експертиза холодної зброї; вибухово-технічна експертиза (дослідження вибухових пристроїв, слідів і обставин вибуху); трасологічна (гемеоскопічна; слідів тварин; механоскопічна; слідів транспортних засобів, визначення цілого за частинами), до неї приєднується експертиза вузлів; портретна експертиза; фоно- та відеографічна (дослідження матеріалів і засобів фіксування зображень і розповсюдження в них сигналів)» [84].

«2. Матеріалів, речовин і виробів: лакофарбових матеріалів і покриттів, волокнистих матеріалів і виробів з них; полімерних матеріалів, пластмас і виробів з них; нафтопродуктів і пально-мастильних матеріалів; скла, кераміки та виробів з них; наркотичних, сильнодіючих і отруйних речовин; спиртовмісних сумішей; металів і сплавів; наявності шкідливих речовин у навколишньому середовищі; продуктів вибуху та пострілу)» [84].

«3. Біологічні: об'єктів рослинного походження, об'єктів тваринного походження.

4. Ґрунтознавча: дослідження ґрунтів. До неї приєднується мінералогічна (гемологічна) експертиза.

5. Екологічна.

6. Інженерні.

6.1. Інженерно-технічні: будівельно-технічна (дослідження об'єктів нерухомості, будівельно-технічних матеріалів, конструкцій і відповідних документів; розподіл земель і визначення порядку користування земельними ділянками); комп'ютерно-технічна, зокрема апаратно-комп'ютерна, програмно-комп'ютерна, інформаційно-комп'ютерна, комп'ютерно-мережева; побутової техніки; дослідження спеціальних засобів» [84].

«6.2. Інженерно-транспортні.

6.2.1. Наземного транспорту: автотехнічна (обставин дорожньо-транспортної події; технічного стану доріг, дорожнього облаштування і зовнішніх умов; технічного стану транспортних засобів; частин, механізмів і деталей транспортних засобів); залізнична (обставин залізнично-транспортної події; технічного стану рухомого складу залізничного транспорту; інженерного обладнання верхньої будови колії), трубопровідна (обставин події на трубопровідному транспорті; технічного стану трубопроводів, компресорних станцій і систем керування ними).

6.2.2. Водного транспорту: морського транспорту (обставин морської транспортної події; технічного стану кораблів, суден та інших плавзасобів; частин, механізмів і деталей кораблів, суден та інших плавзасобів; технічного стану портових споруд, обладнання й засобів забезпечення безпеки судноплавства); річкового транспорту (обставин річкової транспортної події; технічного стану кораблів, суден та інших плавзасобів; частин, механізмів і деталей кораблів, суден та інших плавзасобів; технічного стану портових споруд, обладнання й засобів забезпечення безпеки судноплавства).

6.2.3. Повітряного транспорту: авіаційно-технічна (обставин авіа-подій; технічного стану авіатранспортних засобів; частин, механізмів і деталей авіатранспортних засобів; аеродромних споруд, обладнання й засобів забезпечення безпеки польотів).

6.3. Інженерно-технологічні: дослідження відповідності дій фізичних і

юридичних осіб вимогам норм охорони праці та безпеки життєдіяльності; обставин виникнення й поширення пожеж та дотримання вимог пожежної безпеки; вибухово-технологічна» [84].

«7. Економічні: дослідження документів бухгалтерського, податкового обліку та звітності; дослідження документів про економічну діяльність підприємств і організацій; дослідження документів фінансово-кредитних операцій; економічні дослідження, пов'язані з використанням прав на об'єкти інтелектуальної власності» [84].

«8. Товарознавчі.

8.1. Товарів народного споживання: дослідження якості промислових товарів та їх оцінка; дослідження якості продовольчих товарів і їх оцінка.

8.2. Транспортно-товарознавчі: оцінка автотранспорту, розміру збитку, завданого власнику транспортного засобу; оцінка судноплавних засобів, розміру збитку, завданого власнику такого засобу; оцінка літальних апаратів, розміру збитку, завданого власнику літального апарату.

8.3. Комп'ютерно-товарознавчі: дослідження якості апаратно-комп'ютерних засобів та їх оцінка; дослідження програмного забезпечення з метою його оцінки.

8.4. З оцінки нерухомості, бізнесу, майнових і немайнових прав: будівельних об'єктів і споруд; державного майна, майна з часткою державної власності; недержавної власності (майна під час утворення статутного фонду господарського товариства, майна під час продажу на аукціоні та для конкурсу; часток, паїв під час виходу із закритого акціонерного товариства; майна, яке пропонується як застава; майна під час страхування; майна для обкладання податком під час купівлі-продажу; майна під час ліквідації, банкрутства; пакета акцій акціонерного товариства, спільного підприємства; об'єктів незавершеного будівництва; майна в умовах оренди; цілісних майнових комплексів).

8.5. Дослідження якості та оцінка сировини, машин і обладнання, зокрема:

виробничо-промислового обладнання; сільськогосподарського обладнання; торговельно-побутового обладнання; науково-дослідного обладнання; культурно-просвітницького обладнання.

8.6. З оцінки земель: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; земель історико-культурного призначення; лісового фонду; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; запасу» [84].

«9. З охорони прав на об'єкти інтелектуальної власності: об'єктів авторського права; суміжних прав; дослідження, пов'язані з: охороною прав на винаходи, корисні моделі, раціоналізаторські пропозиції; охороною прав на промислові зразки; охороною прав на сорти рослин і породи тварин; охороною прав на знаки для товарів і послуг, фірмові найменування, зазначення походження товарів; охороною прав на топографію інтегральних мікросхем; охороною прав на конфіденційну інформацію; використанням об'єктів інтелектуальної власності в рекламі» [84].

«10. Мистецтвознавча.

11. Психологічна: особистісно-психологічних рис характеру; емоціональних

реакцій і станів; закономірностей ходу психологічних процесів, рівня розвитку та індивідуальних якостей.

12. Психіатрична: психічного стану особи.

13. Фармацевтична.

14. Медична: дослідження трупа, дослідження живих осіб і речових доказів» [84].

Л. І. Савченко запропонувала диференціювати судові експертизи за такими видами: «криміналістичні (графічнознавчі, автотоварознавчі, техніко-криміналістичні експертизи документів, трасологічні, балістичні, фототехнічні інші); економічні (планово-економічні, фінансово-економічні, бухгалтерські);

товарознавчі (продовольчих, непродовольчих товарів, автотоварознавчі); технічні (автотехнічні, будівельні, агротехнічні, пожежні, комп'ютерної техніки та програмних продуктів інші); спеціальні (екологічні, біологічні, медичні, психіатричні, психологічні, ветеринарні та ін.)» [71].

На початку 90-х Т. М. Білуха розробляє іншу класифікацію судових експертиз, яка має такий вид: «криміналістичні (графічнознавчі, автотоварознавчі, трасологічні тощо); економічні (планово-економічні, фінансово-економічні, бухгалтерські тощо); товарознавчі (продовольчих, непродовольчих товарів); технічні (автотранспортні, будівельні, агротехнічні, пожежні); технологічні (технології виробництва, матеріалознавства тощо); спеціальні (екологічні, біологічні, психіатричні, ветеринарні) інші (наркотичних речовин, фарб, ліків, пального тощо)» [2].

О.О. Бондаренко пропонує «класифікувати судові експертизи за такими ознаками:

- 1) залежно від об'єму дослідження – основні й додаткові;
- 2) за послідовністю проведення – первинні та повторні;
- 3) за кількістю експертів призначених для проведення дослідження – одноособові й багатоособові;
- 4) за характером використовуваних спеціальних знань – однорідні (комісійні) та комплексні;
- 5) залежно від ступеня індивідуалізації досліджувальних об'єктів – ідентифікацій та класифікаційні;
- 6) за місцем проведення – експертизи, які виконуються в експертній установі, та дослідження, що проводять особи, які не працюють у таких установах» [3].

Науковці І. В. Пиріг та Г. С. Бідняк наводять класифікацію «за послідовністю проведення експертизи та кількістю осіб, які беруть участь у проведенні досліджень [40]:

- а) за послідовністю проведення експертизи поділяються на:
 - первинні – експертизи, коди об'єкт досліджується уперше;

– повторні – експертизи, під час проведення яких досліджуються ті самі об’єкти й вирішуються ті самі питання, що й під час проведення первинної (попередніх) експертизи (експертиз).

б) за кількістю осіб, які беруть участь у проведенні досліджень, експертизи поділяються на:

– одноособові – проводяться одним експертом;

– комісійні – групою експертів, спеціалістів з однієї галузі знань» [40].

Е. Б. Сімакова-Єфремян зазначає, що «в процесі пізнання об’єктів і явищ людство виробляє різноманітні принципи та підходи до класифікації наук, що вивчають закономірності й утворення розвитку зазначених об’єктів та явищ, при цьому спостерігається така закономірність, що основою диференціації завжди є – предмет» [64].

Результати аналізування завдань судових будівельно-технічних та оціночно-будівельних експертиз дозволяють зробити висновок, що технічний зміст цих експертиз полягає в реалізації завдань з будівництва, аналізуванні технічної документації, специфічної щодо предмета, завдань, об’єкта, суб’єкта й методів дослідження. Наведене дозволяє виокремити їх у самостійні роди судової експертизи.

Питанню щодо місця оціночно-будівельної експертизи в класифікації судових експертиз приділяло свою увагу багато вітчизняних науковців. Так, О. А. Семенюк зазначав, що «оціночно-будівельна експертиза – це один із видів інженерно-технічної експертизи, сутність якої полягає у дослідженні стану квартир, будинків, споруд, їх частини та інших об’єктів будівництва; вона призначається з метою визначення їх вартості в існуючому стані. У висновку експерта вказується обґрунтована вартість об’єкту будівництва, яка в подальшому визначає матеріальний розвиток та впливає на класифікацію вчинених протиправних діянь» [62].

Ю. О. Чечіль встановив, що «судова оціночно-будівельна експертиза як інститут процесуального права є об’ємним, складно структурованим, комплексним поняттям, що спирається на синтетичний науковий фундамент, і

перебуває наразі у процесі становлення й розвитку, поєднуючи вирішення окремих завдань, притаманній судовим оціночній та будівельно-технічній експертизі. Втім наразі Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, визначає її суто як підвид інженерно-технічної експертизи» [81].

Д. В. Пучко вказував, що «оціночно-будівельна експертиза – це дослідження об’єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів, які містять інформацію стосовно визначення вартості об’єкта оцінки» [57]. У своїх наукових працях він висловив пропозицію «в оціночно-будівельній експертизі розрізняти такі підвиди експертиз:

- оціночно-будівельна експертиза квартир;
- оціночно-будівельна експертиза житлових будинків, господарських будівель і споруд;
- оціночно-будівельна експертиза домоволодінь;
- оціночно-будівельна експертиза будівель тимчасового проживання;
- оціночно-будівельна експертиза індивідуальних гаражів;
- оціночно-будівельна експертиза колективного гаражного будівництва;
- оціночно-будівельна експертиза будинків дитячих дошкільних закладів;
- оціночно-будівельна експертиза будинків навчальних закладів;
- оціночно-будівельна експертиза будинків та споруд для охорони здоров’я та відпочинку;
- оціночно-будівельна експертиза будинків та споруд фізкультурно-оздоровчих і спортивних;
- оціночно-будівельна експертиза будинків культурно-видовищних, закладів дозвілля та культурних закладів;
- оціночно-будівельна експертиза будинків для підприємств торгівлі та громадського харчування;
- оціночно-будівельна експертиза будинків підприємств побутового обслуговування;
- оціночно-будівельна експертиза будинків закладів соціального захисту

населення;

- оціночно-будівельна експертиза будинків науково-дослідних установ, проектних і громадських організацій та управлінь;
- оціночно-будівельна експертиза будинків для транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населенням;
- оціночно-будівельна експертиза будинків для комунального господарства;
- оціночно-будівельна експертиза багатофункціональних будинків і комплексів, що включають приміщення різного призначення [57].

Науковець запропонував зазначений вище розподіл на підвиди орієнтуючись на Державний класифікатор будівель і споруд (ДК 018-2000) [7], який на сьогоднішній день втратив чинність на підставі наказу Міністерства економіки України «Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000» від 01.01.2024 р. [48]. Для спрощення класифікації він запропонував об'єднати ці підвиди у дві групи: оціночно-будівельна експертиза житлової забудови та оціночно-будівельна експертиза нежитлової забудови.

Результати аналізування напрацювань науковців із даного напрямку досліджень і практичних напрацювань експертів дозволяють стверджувати, що підвиди оціночно-будівельної експертизи є більш складними і повинні ґрунтуватися враховуючи більш ширший перелік ознак (наприклад за фізичними ознаками, юридичним статусом, призначенням, розміром, формою власності тощо), що сприяє більш точному дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку застосування методів оцінки різних категорій нерухомості.

Для систематизації підвидів даної експертизи пропонуємо оціночно-будівельну експертизу розрізняти за такими напрямками:

Залежно від походження:

- природні об'єкти, які ще називають «нерухомістю за природою» (земельні ділянки, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр);
- штучні об'єкти (будівлі), що створені в результаті людської діяльності

(житлові на нежитлові будівлі і споруди, інженерні споруди, передавальні пристрої, спеціалізоване майно); іноді цю нерухомість ще називають «нерухомість за законом».

За характером використання:

- вільні земельні ділянки – під забудову чи для іншої мети використання поверхні землі;

- природні комплекси (родовища і т.п.) для їхньої експлуатації;

- житлові об'єкти нерухомості, які свою чергу поділяються на малоповерхові житлові будинки (будинки до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (житлові будинки поверховістю 4–9), будинки підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). До об'єктів житлової нерухомості також відносяться: квартири, кімнати, садиби, дачні будинки, під'їзди, секції, кондомініум тощо. Житловим об'єктам нерухомості притаманна класифікація за тривалістю проживання: місце постійного проживання, заміське, яке використовується протягом обмеженого часу (садибні будинки, дачі тощо) та житло, призначене для короткострокового проживання (готелі, хостели, апартаменти тощо);

- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності – магазини, офісні приміщення, заклади громадського харчування, заводи, фабрики, склади тощо;

- нерухомість для сільськогосподарських потреб: ферми, птахофабрики, скотарні тощо;

- громадські будинки і споруди, які в свою чергу поділяються на:

- а) лікувально-оздоровчі – лікарні, поліклініки, будинки престарілих, санаторії;

- б) навчально-виховні – дитячі садки, ліцеї, коледжі, інститути;

- в) культурно-освітні – музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирку, планетарії, зоопарки, ботанічні сади;

- спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, будівлі суду, прокуратури, органів влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти

тощо;

- інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естокади) та передавальні пристрої;

За ступенем готовності до використання:

- об'єкти будівництва, які готові на 100% та введені в експлуатацію;
- об'єкти, що вимагають реконструкції чи капітального ремонту;
- незавершені об'єкти будівництва, які за ступенем готовності об'єкта можуть класифікуватися наступним чином:

а) готовність до 15% (або нульовий цикл);

б) готовність 15-70% (основний цикл);

в) готовність від 70-99% (стадія завершення);

г) об'єкт із ступенем готовності 100% але не введений до експлуатації.

Також об'єкти незавершеного будівництва можуть класифікуватися на ті, на яких ведуться роботи, та ті, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт).

За датою проведення оцінювання:

- дата на час проведення оцінювання;
- дата на минулий час (ретроспективна оцінка).

За формою власності:

- приватна нерухомість;
- державна нерухомість;
- муніципальний фонд;
- комунальна нерухомість.

За ступенем спеціалізації:

- спеціалізована нерухомість – нерухомість спеціалізованого характеру, яка або ніколи, або лише іноді продається на відкритому ринку чи здається в оренду, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, нафтопереробні та хімічні заводи, електростанції; музеї; бібліотеки тощо);

- неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для

інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

За множинністю функціонального призначення:

- об’єкти нерухомості з єдиним функціональним призначенням;
- багатфункціональні об’єкти нерухомості

За метою володіння:

- нерухомість для проживання;
- нерухомість для ведення бізнесу;
- нерухомість для інвестицій.

За можливістю відтворення у натуральній формі:

- відтворювальні об’єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження;
- невідтворювальні – земельні ділянки [30].

На підставі вищевикладеного можна визначити, що оціночно-будівельна експертиза має різноманітну та складну систему підвидів. Наведену нами класифікацію не можна називати остаточною та вичерпною, оскільки вона в подальшому може бути розширеною та уточненою. У нашому дослідженні вбачаємо за доцільне зупинитись на незавершених об’єктах будівництва, що можуть бути об’єднані в один із численних підвидів судової оціночно-будівельної експертизи.

1.3 Предмет і завдання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об’єктів незавершеного будівництва

«Предмет – категорія, яка визначає певну цілісність, що виділена із світу об’єктів у процесі діяльності й пізнання людини. У предмет входять лише головні, найбільш суттєві ознаки та властивості (з точки зору дослідження)» [25]. Поряд із цим «предмет судової експертизи визначається завданням дослідження, об’єктом (об’єктами), суб’єктом (суб’єктами) та

методами проведення дослідження» [30].

Значний внесок у розвиток, розроблення та визначення базових понять предмета та завдання судової експертизи у своїх працях висвітлювали такі науковці, як М. Т. Білуха, О. О. Мєшков, Т. В. Прохоров-Лукін, О. М. Полупанов, Е. Б. Сімакова-Єфремян, К. Н. Шакіров, В. Ю. Шепітько, Ю. В. Чечіль, М. Г. Щербаковський та інші. Однак, на сьогодні відсутнє єдине та остаточне вирішення питання про поняття предмета експертизи. Дане питання є дискусійним, оскільки серед учених відсутнє єдине розуміння змісту предмета судової експертизи.

Так, М. Т. Білуха предмет експертизи ототожнює з завданнями вирішуваними нею, стверджуючи: «оскільки завдання експерту формулюють у вигляді питань, то предмет експертизи безпосередньо відображається в них» [2]. Такої ж думки дотримується і М. А. Матющенко [22].

Казахстанський вчений К. Н. Шакіров [83] у своїх роботах «розділяє предмет експертизи на дві категорії:

- загальний предмет (встановлюється науково) – це фактичні дані, обставини кримінальної, цивільної чи адміністративної справи, які підлягають встановленню на основі спеціальних знань;

- конкретний предмет (визначається питаннями) – це фактичні дані, конкретні обставини кримінальної, цивільної чи адміністративної справи, що встановлюються на основі спеціальних знань з питань, які ставляться на вирішення експертизи» [83].

Відомий український вчений Г. В. Прохоров-Лукін визначає предмет експертизи як «фактичні дані (факти, обставини провадження), що досліджуються і встановлюються на підставі спеціальних знань з галузі криміналістики, природних та технічних наук завдяки вирішенню питань, що поставлені перед експертом у зв'язку з розслідуванням і розглядом кримінального провадження та цивільної справи» [56].

Г. М. Надгорний у своїх працях пропонував «надати терміну «предмет судової експертизи» однозначності та сформулювати його поняття на

законодавчому рівні» [27].

Погоджуємося із позицією О. М. Полупанова, який зазначав, що «предмет експертизи виявляється через сукупність питань (завдань), розв’язуваних у певному роді (виді) експертиз. Предмет конкретної експертизи – це фактичні дані, які необхідно встановити щодо конкретного розслідування злочину із застосуванням спеціальних знань у формі судової експертизи. Предмет конкретної експертизи – це фактичні дані, які необхідно встановити щодо конкретного розслідування злочину із застосуванням спеціальних знань у формі судової експертизи» [42]. Наголосимо, що точне визначення предмета роду (виду) судової експертизи дозволяє:

- найбільш повно вказати коло обставин, які можуть бути встановлені під час призначення та проведення даного роду, виду експертизи;
- сформулювати перелік типових питань (завдань), що виносяться на вирішення експертизи – про предмет роду (виду) експертизи можна судити за переліком питань, які наводяться у довідниках або іншій методичній літературі, що можуть бути винесені на вирішення відповідної експертизи;
- визначити природу спеціальних знань (компетенцію) експерта, який залучається до проведення даної експертизи – це означає, що обізнана особа, атестована як судовий експерт з певної спеціальності (виду, роду експертиз), повноважна вирішувати всі питання (завдання), що відносяться до предмету цієї експертизи;
- включити експертизу в структуру окремих криміналістичних методик розслідування певних видів злочинів;
- виділити необхідні для вирішення питань об’єкти – матеріальні носії інформації, а також вихідні дані, що слугують для встановлення фактичних даних у справі;
- відмежувати певну експертизу від інших суміжних родів, видів судових експертиз;
- визначити методи та розробити експертні методики дослідження й пізнання властивостей об’єктів з метою встановлення потенційної інформації,

що утримується в них, для вирішення кожного з типових завдань;

- організувати проведення судової експертизи в експертній установі;
- визначити подальший розвиток науково-дослідної роботи в окремій галузі судово-експертної діяльності.

О. М. Полупанов вказував, що «предмет конкретної експертизи – це фактичні дані, які необхідно встановити щодо конкретного розслідування злочину із застосуванням спеціальних знань у формі судової експертизи» [42].

В. В. Копча стосовно предмету експертизи зазначав, що «предмет експертизи – це ті обставини, які можуть бути з'ясовані в процесі експертного дослідження, та фактичні дані, що встановлюються на основі спеціальних знань і дослідження матеріалів справи. Предмет експертизи визначається питаннями, поставленими перед експертом, слідчим або судом. За законом, перед експертом можуть бути поставлені лише такі питання, для вирішення яких необхідні наукові, технічні або інші спеціальні знання. Існують типові переліки питань щодо різних видів експертиз у розслідуванні тих або інших категорій злочинів, однак такі переліки є орієнтуючими. Питання експерту мають відповідати таким основним вимогам:

- не виходити за межі спеціальних знань експерта;
- не мати правового характеру;
- бути визначеними, конкретними та короткими;
- мати логічну послідовність;
- характеризуватися повнотою;
- мати комплексний характер» [17].

Зауважимо, що у порівнянні з іншими вченими найкраще розкриває сутність поняття предмета експертизи Е. Б. Сімакова-Єфремян, яка запропонувала визначення предмета експертизи, як «встановлення на основі спеціальних знань судового експерта фактичних даних (фактів, обставини справи)» [64]. Вона виокремлювала взаємозв'язок із завданнями, об'єктами, суб'єктами та методами судової експертизи, що є важливим для розуміння поняття предмету судової оціночно-будівельної експертизи.

Визначенню поняття предмета судової оціночно-будівельної експертизи приділяли свою увагу українські дослідники Ю. О. Чечіль та Д. В. Пучко.

Так, на переконання Ю. О. Чечіля «предмет судової оціночно-будівельної експертизи може бути визначений як встановлювальні у процесуальному порядку на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оціночної діяльності фактичні дані про різні види вартості нерухомого майна (поліпшень земельних ділянок; будівель та частин, споруд, передавальних пристроїв тощо), часток нерухомого майна виконаних у зв'язку з поліпшенням земельних ділянок робіт, а також про відповідність виконаної оцінки нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам» [81].

Більш конкретним був Д. В. Пучко, коли зазначав, що «предметом оціночно-будівельної експертизи є вартість об'єкта нерухомості. Як він відзначав, – призначенню судової оціночно-будівельної експертизи передуює проведення оцінювання суб'єктом оціночної діяльності, тому до предмета судової оціночно-будівельної експертизи можуть входити також і фактичні дані про відповідність висновку оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності) про вартість майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, оціночним процедурам оцінювання нерухомого майна» [57].

Акцентуємо, що термін «предмет експертизи» застосовується в чинному законодавстві та є законодавчо врегульованим. Згідно зі статтею 13 Закону України «Про судову експертизу» експерт має право ознайомлюватися з матеріалами справи, що стосуються предмета судової експертизи [53]. Відповідно до ст. 69 КПК України експерт має право знайомитися з матеріалами справи та ставити питання учасником кримінального провадження, що стосуються предмета дослідження [19]. Відповідно до п. 2.1. «Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень» [45] експерт має право ознайомлюватися з матеріалами справи, які стосуються предмета експертизи.

Зауважимо, що сутність предмета відображається в завданнях

дослідження, отже, предмет експертизи має тісний і нерозривний зв'язок із завданням судової експертизи, що не залишилось поза увагою вітчизняних науковців, позиції яких вбачаємо за доцільне розглянути в нашому дослідженні.

Погоджуємось з думкою О. М. Полупанова, який зазначав, що «умови експертного завдання містять дві складові – об'єктивну та суб'єктивну. До об'єктивної належить інформація, що міститься як у процесуальних, так і в непроцесуальних джерелах:

– до перших належать: досліджувані об'єкти (речові докази, обстановка місця події тощо); постанова (ухвала) про призначення експертизи; протоколи слідчих (судових) дій; висновки попередніх експертиз; довідки та інші матеріали кримінальної справи, що містять відомості, необхідні для вирішення завдання;

– до других – довідкова, наукова й методична література; узагальнення експертної практики тощо;

До суб'єктивної складової дослідник відносить: компетентність судового експерта, якому доручено проведення експертизи» [39].

О. О. Бондаренко було визначено, що «експертне завдання – це за своєю суттю прийняте експертом рішення, що міститься в питаннях, поставлених перед експертом. З пізнавальної точки зору, воно (рішення) характеризує кінцеву мету (шуканий факт) та умови її досягнення, так би мовити вихідні дані, з урахуванням яких експерт у відповідності зі своїм процесуальним статусом та спеціальними знаннями повинен діяти, щоб надати відповідь на питання» [4].

На теперішній час визначення експертного завдання у теоретичному своєму трактуванні не має суттєвих розбіжностей і різноманітних поглядів. Виникають лише дискусійні питання щодо класифікації та типізації експертних завдань у різних видах судових експертиз. Питанням класифікації експертних завдань приділяли увагу вітчизняні та зарубіжні науковці, серед яких: Г. Л. Грановський, Н. І. Клименко, І. В. Пиріг, Г. В. Прохоров-Лукін, Е. Б. Сімакова-Єфремян, К. Н. Шакиров, М. Г. Щербаковський. Розглянемо

більш докладно позиції окремих вчених із даного питання.

Так Г. В. Прохоров-Лукін запропонував загальні підходи до розподілення експертних завдань поєднати у чотири основні групи та умовно позначити їх як інтеграційний, рівневий, об'єктний і предметний. За підсумками ретельного аналізування підстав такого розділення він констатує, що не один з підходів не дозволяє чітко виділити експертні завдання за категоріями. Найбільш перспективним підходом до класифікації завдань вчений вважає «синтез предметного та об'єктного підходу (за таких умов предметний визнається основоположним), оскільки для мети пізнання суттєвою є характеристика об'єкта з необхідністю визначення його предмету» [54].

Поряд із цим К. Н. Шакіров зазначає, що «завдання судової експертизи – це завдання слідчого (суду), що виражається у конкретних питаннях з того чи іншого виду експертного дослідження. Поняття завдання експертизи за розумінням є близьким, подібним до поняття питання, що ставиться перед експертом: перше є наукове визначення, що може бути виражене множинністю різноманітних формулювань; по конкретній експертизі воно реалізується за допомогою низки питань. Розуміння завдання судової експертизи як мети, завданої в певних умовах та яка досягається розробленими в науці способами, відображає її методологічну суть і дозволяє конкретизувати її структурні елементи: умови, що забезпечують її вирішення (вихідні дані); науково розроблені прийоми, засоби та методи експертного пізнання» [83].

Цікавою та ґрунтовною класифікацією завдань, що вирішуються під час проведення судових експертиз, слід визнати ту, що сформулював І. В. Пиріг. Вчений дійшов висновку щодо «двохелементної класифікації завдань – усі експертизи за характером завдань, що вирішуються, слід поділяти на ідентифікаційні та діагностичні. Ця класифікація відповідає фундаментальним поняттям теорії криміналістики та судової експертології. Вона може бути поглиблена більш детальною розробкою різновидів експертиз в межах кожного з видів» [40].

Е. Б. Сімакова-Єфремян вказувала, що «науковці в основному сьогодні

диференціюють завдання за трьома видами: ідентифікаційні, діагностичні та ситуаційні» [60]:

- «ідентифікаційні – це такі експертні завдання, основна мета яких полягає у встановленні факту, індивідуально-конкретної тотожності або загальної групової (родової) належності конкретних матеріальних об'єктів; при цьому останніми можуть бути як матеріальні предмети, так і їх відображення;

- діагностичні завдання спрямовані на встановлення природи об'єкта, його призначення, сфери застосування, властивостей і стану, умов функціонування, характеру взаємодії з іншими предметами, причин появи певних наслідків, результатів та ін; найбільш характерним для цих завдань вважається виявлення зв'язку між результатом, що спостерігаються, та причинами його настання;

- ситуаційні завдання пов'язані з встановленням механізму та умов виникнення події, вони, як правило, реалізуються встановленням обставини справи. Це дослідження ґрунтується на логічній оцінці ситуації на певних етапах утворення й розвитку події, умов виникнення негативного фактору. Тобто під час вирішення ситуаційного завдання з'ясовуються процеси взаємодії та зв'язку об'єктів (явищ), як носіїв інформації про обставини досліджуваної події» [24].

Наразі залишаються питання щодо однозначного розуміння сутності ідентифікаційних та діагностичних завдань. Так, окремі вчені відносять ідентифікаційні завдання до категорії діагностичних, інші визначають вчення про закономірності розпізнавання об'єктів за їхніми ознаками як криміналістичну діагностику [61]. Щодо цього слід наголосити, що К. Кокін зазначав, що «ідентифікацію та діагностику не слід розглядати як взаємовиключними завданнями експертизи, адже метою діагностики є встановлення групової належності, тоді як метою ідентифікації є індивідуальне ототожнення. Відтак, вирішення діагностичних завдань може передувати вирішенню ідентифікаційних завдань. Зокрема, діагностичний аналіз є необхідним у процесі ототожнення» [81].

Наголосимо, що проводячи експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерт має враховувати те, що відповідно до п. 53 Національного стандарту № 1 [49], який є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна «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 стосовно 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;

- зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації та (або) ставки дисконту;

- визначити правові обмеження щодо об'єкта оцінки та врахувати їх вплив на вартість об'єкта оцінки;

- обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур» [49].

Відповідно до п. 52 Національного стандарту № 1: «Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну

інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку» [49].

Спираючись як на основу положення Національного стандарту № 1 можна зробити висновок, що ототожнення об'єкту дослідження, а саме об'єкту незавершеного будівництва, під час проведення оціночно-будівельної експертизи, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Однак, не зважаючи на велику кількість наукових праць щодо предмету судової експертизи наразі відсутнє визначення поняття предмету судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

У науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та призначення експертиз та експертних досліджень [45] наводиться основний перелік завдань будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертизи та орієнтовний перелік питань. У межах проведеного дослідження та наданого нами встановлені завдання судової експертизи об'єкта незавершеного будівництва та виокремленні ті з них, що є найбільш значущими:

- визначення відповідності виконаних будівельних робіт і побудованих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо) проектно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

- визначення відповідності виконаних будівельних робіт, окремих елементів об'єктів нерухомого майна конструкцій, виробів і матеріалів проектно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва;

- визначення різних видів поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо);

- визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам;

- визначення групи капітальності, категорії складності, ступеня вогнестійкості будівель і споруд та ступеня будівельної готовності незавершених будівництвом об'єктів;

- визначення технічного стану будівель;
- визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночної процедурам [45].

З урахуванням наведеного орієнтовний перелік питань вирішуваних будівельно-технічною та оціночно-будівельною експертизами має включати такі питання:

- Чи відповідають виконані будівельні роботи проектній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва? Якщо не відповідають, то в чому полягають невідповідності?
- Чи відповідають об'єкти (будівлі, споруди тощо) проектно-технічній документації на їх будівництво (ремонт, реконструкцію) та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва. Якщо не відповідають, то в чому полягають невідповідності?
- Чи відповідають виконані будівельні роботи (або окремі елементи об'єктів нерухомого майна, конструкції, вироби, матеріали тощо) проектно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва (ДБН, СНИП, стандартам, технічним умовам тощо)? Якщо не відповідають, то в чому полягають невідповідності?
- Чи є об'єкт (результат виконання робіт) нерухомим майном?
- Який ступінь будівельної готовності незавершеного будівництвом об'єкта?
- Яка група капітальності (категорія складності, ступінь вогнестійкості) об'єкта?
- Який технічний стан (ступінь фізичного зношення) об'єкта нерухомого майна (будівлі, споруди тощо)?
- Чи є об'єкт нерухомого майна (будівля, споруда) аварійним?
- Яке функціональне призначення приміщень? Чи належать приміщення будинку до нежитлових (допоміжних)?
- Яка вартість (ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації,

спеціальна, інвестиційна тощо) об'єкта нерухомого майна (будівля, споруда, квартира, приміщення тощо)?

– Яка вартість (ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації, спеціальна, інвестиційна тощо) частки (зазначити частку) об'єкта нерухомого майна (будівля, споруда, квартира, приміщення тощо)?

– Чи відповідає виконана оцінка нерухомого майна (будівля, споруда, квартира, приміщення тощо) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам? [45].

Встановлено, що під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерту необхідно провести дослідження для того щоб:

– визначити відповідність проведених будівельних робіт із зведення об'єкту дослідження проектно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів;

– встановити чи відноситься об'єкт дослідження до нерухомого майна та визначати ступінь готовності (для обирання відповідних методів та підходів оцінювання);

– визначити технічний стан (фізичний знос) об'єкту;

– встановити функціональне призначення приміщень, які входять до складу об'єкту оцінки.

За умови знайдення рішення окреслених питань можна зробити висновок, що для вирішення завдання з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерт повинен володіти спеціальними знаннями не лише з проведення оціночно-будівельної експертизи, але й із будівельно-технічної. Інакше кажучи, для вирішення завдань з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва необхідне проведення комплексного дослідження об'єкту нерухомості.

Виходячи з вищенаведеного можна стверджувати, що предметом судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є встановлені на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оцінювання факти про вартість (вартості) об'єкту дослідження, а також про відповідність виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-

правових актів з оцінювання майна методології, методам та оціночним процедурам.

Таким чином, завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості повинен зазначатися у питаннях, що виносяться на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

1.4 Об'єкти дослідження під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва і особливості їх оцінювання

Зауважимо, що положення про сутність предмета судової експертизи та її завдання мають безпосереднє відношення до оцінювання об'єкта експертного дослідження. Його правильне з'ясування у судовій експертизі дозволяє здійснити розмежування предмета та об'єкта експертного пізнання як самостійних, але водночас взаємозалежних понять. Враховуючи, що об'єкт судової експертизи є поняттям складним і багатозначним, встановлення його сутності і сьогодні є особливо важливим під час вирішення експертом більшості завдань. Відправним положенням для розкриття загального поняття об'єкта виступає його філософська, гносеологічна інтерпретація як «речі або предмета ... того, що протистоїть суб'єкту, тобто, свідомості, внутрішньому світу як дійсне, як частина зовнішнього світу» [14].

На теперішній час вченими та експертами визначено й обґрунтовано поняття об'єкту судової експертизи – об'єкт (від лат. *objectus* – предмет):

1) філософська категорія, що позначає будь-яку дійсну чи уявну, уречевлену чи ідеальну реальність, яка розглядається як щось зовнішнє у

відношенні до людини та її свідомості і яка стає предметом теоретичної та практичної діяльності суб'єкта;

2) об'єкт у теорії пізнання виступає складовою пізнавального процесу, що характеризується як взаємодія об'єкта та суб'єкта. Виділяють різновиди цієї взаємодії: взаємодія об'єкта і суб'єкта як предметних утворень, що впливають одне на одного предметним чином; взаємодія об'єкта й пізнавальних здатностей суб'єкта, в першу чергу, відчуттів і мислення; відношення об'єкта та засобів (методів) його освоєння; відношення об'єкта та знання [75].

Науковці пропонують «у загальному значенні під об'єктом судової експертизи розуміти матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації (предмети, утворення тощо), що досліджуються (пізнаються) експертом на основі застосування спеціальних знань, у межах предмета експертного дослідження певними методами та засобами з метою вирішення завдань (питань), поставлених уповноваженою особою (органом)» [31, с. 27].

Об'єкти експертизи, їх повнота, дійсність мають велике значення для правильного оцінювання висновку експерта [70].

Розробка наукових положень про об'єкт судової експертизи, у тому числі й судової оціночно-будівельної експертизи, передбачає всебічне дослідження таких аспектів:

- гносеологічного, що є відправним для визначення поняття й сутності об'єкта судової оціночно-будівельної експертизи та шляхів його пізнання експертом;

- інформаційного, який дозволяє досліджувати закономірності вилучення інформації, що міститься в об'єкті, способи її перетворення та передачі суб'єктам доказування для подальшого використання під час встановлення шуканих обставин.

До особливостей аналізування та оцінювання об'єктів судової експертизи на відміну від об'єктів досліджуваних в інших галузях знань слід віднести обов'язковість опрацювання їх правового статусу. Саме правовий статус, що пов'язаний із процесуальним режимом інституту судової експертизи,

передбачає можливість використання отриманої експертом інформації як доказу у справі, що є важливим під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. При цьому необхідно враховувати, що дослідження правового аспекту щодо об'єкта експертизи вимагає врахування концептуальних положень правової науки на відміну від дослідження гносеологічного та інформаційного аспектів, яке здійснюється з урахуванням положень теорії та методології пізнання.

У судовій експертизі під час характеристики об'єкта наявність правового аспекту іноді обумовлює його різну інтерпретацію. Розглянемо ці тлумачення більш докладно. Так, у криміналістичній термінології міститься таке визначення об'єктів «матеріалізовані, визначенні кримінальним процесуальним та цивільно-процесуальним законодавством джерела інформації – матеріали кримінального провадження чи цивільної справи» [65].

За твердженнями вчених, об'єкти експертизи – це матеріальні предмети (їх властивості, якості, риси, ознаки), живі організми (предмети зовнішнього світу чи людина), що мають певний правовий статус. При цьому зазначається, що «об'єктом є не самі речові чи письмові докази, а предмети та організми як матеріальні чи матеріалізовані носії інформації. Таке розуміння об'єкта відповідає критеріям, закладеним у визначенні об'єкта судової експертизи: гносеологічному та правовому» [60]. Крім того, об'єкт судової експертизи – «це об'єкт експертного пізнання, що є категорією гносеологічною, а значить можна виокремити такі характеристичні його ознаки:

- ним може бути будь-яка річ, явище, процес, будь-який фрагмент реальної дійсності;
- він тісно пов'язаний із предметом пізнання;
- він відтворюється у мисленні суб'єкта (експерта)» [79].

Здебільшого вчені виокремлюють такі складові, що характеризують об'єкт судової експертизи та є суттєвими:

- матеріальна природа об'єкта експертного дослідження;
- інформаційна роль об'єкта судової експертизи у встановленні певних

фактичних даних;

– зв'язок встановлюваних фактів з подією, що розслідується чи розглядається [16].

Н. І. Клименко зазначала, що «у загальній теорії судової експертизи об'єкт розглядається як складна система, що містить ті джерела відомостей про встановлювані факти та носії інформації, що піддаються експертному дослідженню та за допомогою яких експерт може пізнати обставини, що відносяться до предмета експертизи. Поряд із цим, у процесі розгляду об'єкта експертизи, як цілісної системи, вона виокремлювала такі елементи:

- фактичні обставини, як джерело інформації;
- матеріальний носій цієї інформації;
- умови передачі, закріплення та зберігання цієї інформації» [13].

Інакше кажучи, механізм взаємодії відбивається (що є джерелом) і відбиває (що є носієм).

Крім того, об'єкт судової експертизи може розглядатися як у практичному, так й у теоретичному аспектах. У теоретичному аспекті мова йде про класифікацію понять, які відносяться до об'єкта, у практичному – про класифікацію самих об'єктів [72]. У широкому розумінні об'єкт пов'язують із суб'єктом. Це категорії, якими позначають носія певного роду діяльності – суб'єкт і те, на що спрямована ця діяльність, те, що підлягає діянню, – об'єкт [76]. Наголосимо, що об'єкт у своєму існуванні незалежний від суб'єкта.

Поняття загального об'єкта судової експертизи неоднозначно трактується у науковій літературі. Вітчизняні й зарубіжні вчені М. Г. Щербаковський [87], Г. В. Прохоров-Лукин [54], В. М. Лескачевский [20], С. Ф. Бичкова [5] й інші досліджували підходи до визначення поняття «об'єкт експертизи». Наприклад, О. О. Бондаренко зазначав, що «під об'єктом судової експертизи слід розуміти матеріальні предмети, явища та процеси, які підлягають експертному дослідженню» [3]. Поряд із цим, під об'єктами експертизи пропонували розуміти «ті джерела фактичних даних, ті носії інформації, які піддаються експертному дослідженню, за допомогою яких експерт пізнає обставини, що

входять до предмета експертизи. Таким чином, якщо факти, що складають предмет експертизи, є метою, результатом дослідження, то властивості об'єкта є засобом пізнання цих фактів» [70]. Таке поняття об'єкта судової експертизи є загальновизнаним і будь-яких заперечень з боку науковців не викликає.

Дискусійним залишається питання про належність до об'єктів судової експертизи тільки матеріальних предметів, чи до їх числа можуть бути включені нематеріальні об'єкти (факти, події тощо). Так Г. М. Надгорний у своїй науковій праці визначав «об'єкт судової експертизи як речі або факти (події, дії тощо)» [27]. Натомість А. В. Шульженко [86] та В. В. Крижана [18] запропонували включати у поняття об'єкта судової експертизи об'єкти матеріального характеру (люди, тварини, речі, документи тощо).

Вбачаємо за доцільне з цього приводу підтримати твердження вчених, які акцентували, що «під час дослідження процесів чи явищ експерт має справу з матеріальними об'єктами в яких або з якими протікали ці процеси. Однак, за таких умов матеріальні об'єкти можуть бути засобом відтворення досліджуваних процесів, елементами тієї речової обстановки, де вони протікають. Для пізнання сутності процесу може не знадобитись безпосереднє дослідження цих об'єктів, оскільки достатнім виявиться лише їх наявність» [58].

Одне з найбільш повних та достовірних визначень об'єкта судової експертизи надає Е. Б. Сімакова-Єфремян зазначаючи, що «судовий експерт досліджує матеріальні та матеріалізовані носії інформації (під останнім розуміють носії інформації, відображеної в певних документах тощо, які досліджує судовий експерт)» [64].

Звернемо увагу на те, що вітчизняне законодавство щодо розуміння об'єктів експертного дослідження не містить будь-яких обмежень гносеологічного характеру, на що вказує процесуальна регламентація їх переліку в чинних нормативно-правових актах. Результати аналізування статей чинного процесуального закону щодо об'єктів експертизи вказують на те, що нормами статей законодавець використовує різну термінологію, а саме:

– у статті 69 КПК України – «матеріали і зразки, пов’язані із проведенням експертизи», «предмети та об’єкти дослідження», «матеріали для проведення експертизи», «об’єкт експертизи»;

– у статті 101 КПК України – «матеріали, що були надані для проведення дослідження»;

– у статті 102 КПК України – «отримані експертом матеріали та які матеріали були використані експертом»;

– у статті 245 КПК України – «зразки для проведення експертизи» [19].

Класифікацію об’єктів у загальній теорії судової експертизи здійснюють із розподілом їх за такими рівнями: загальний, родовий (предметний), спеціальний (безпосередній) і конкретний.

Під загальним об’єктом пропонують розуміти «предмети матеріального світу, властивості яких дозволяють експерту на основі його спеціальних знань встановити факти, що належать до предмета експертизи» [11]. Поряд із цим, до загального об’єкта відносять теоретичну сукупність усіх без винятку носіїв інформації, що досліджує експерт під час проведення судової експертизи [69].

За твердженням М. Г. Щербаковського «загальним об’єктом судової експертизи є матеріальні носії інформації про фактичні дані, що пов’язані із розслідуваною подією, та встановлюються за допомогою застосування спеціальних знань у межах експертиз як джерела доказу під час доказування у справі» [88]. Вчений зазначав, що «виходячи з положення про те, що об’єкт експертного дослідження є єдністю гносеологічного та правового моментів, то таким слід визнати матеріальні предмети. Таке розуміння об’єкта експертного дослідження становить не тільки наукову, але й практичну цінність. Тому за своєю природою загальним об’єктом експертних досліджень є тільки матеріальні носії інформації, властивості яких дозволяють експерту на основі спеціальних знань установити факти, що стосуються предмета судової експертизи» [88].

На підставі узагальнення існуючих точок зору, можна зробити висновок про те, що під загальним об’єктом слід розуміти матеріальні (матеріалізовані)

джерела інформації, які досліджуються експертом за допомогою спеціальних знань під час проведення судової експертизи, що призначена компетентною особою чи судом.

Одним із критеріїв класифікації об'єктів судової експертизи є ступінь спільності, за яким виокремлюють родові та конкретні об'єкти. Вченими наголошувалось, що «у криміналістичному аспекті важливе значення мають родові об'єкти, як носії інформації в яких загальні риси, якості зумовлені їх природою, закономірностями формування, функціонування та зміни» [39]. Тому під родовими об'єктами пропонується розуміти сукупність матеріальних носіїв інформації, що відрізняється від інших своїми якостями й рисами та досліджується у межах певного роду судової експертизи. Родовий об'єкт завжди характеризує системний зв'язок фізичних ознак і притаманних предмету якісних характеристик, що перебувають у тісному взаємозв'язку та об'єднані в межах певного роду та виду експертизи. Отже, родовий об'єкт експертизи – матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації, які мають спільні властивості за певним родом, видом.

Тлумачення поняття родових об'єктів є одним із провідних під час організації проведення комплексних експертиз оскільки в цих експертизах вони виступають носіями множинної інформації. Саме ця інформація містить відомості про впливи на об'єкти різних явищ і процесів. Для кожного роду судової експертизи характерний свій об'єкт, однак, предметна відмінність кожного роду судової експертизи не завжди надає підстави для класифікації експертиз та експертних спеціальностей. До родових об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва відносять: технічна документація, будівельні конструкції та матеріали тощо.

Конкретний об'єкт посідає окреме місце в класифікації судових експертиз, оскільки він є не абстрактною категорією, а індивідуально-визначеним об'єктом, що має у своєму розпорядженні експерт під час проведення експертного дослідження. Тому до конкретних відносять індивідуально визначені носії інформації, що надаються на дослідження

експерту слідчим за призначеною судовою експертизою. Конкретним об'єктом можуть бути індивідуальні та неповторні матеріальні об'єкти, які виявлені, зафіксовані та вилучені під час розслідування певного кримінального правопорушення.

Таким чином, об'єктом конкретної (безпосередньої) експертизи є індивідуалізоване матеріальне (матеріалізоване) джерело інформації, що надається експерту для дослідження для проведення конкретної експертизи.

Самостійним напрямом класифікації можна визначити такий, як у залежності від обсягу якостей і рис, оскільки кожному матеріальному об'єкту притаманний комплекс різноманітних якостей, ознак, рис, властивостей. Залежно від їх обсягу та виду доцільно виокремити:

- спеціальні об'єкти експертизи, які характеризуються сукупністю властивостей, ознак і рис родового об'єкта – носіїв інформації, що є специфічними для певного роду, виду експертизи. В матеріальному носії міститься різноманітна інформація, що може бути спеціальним об'єктом, а саме, досліджуватись у різних родах, видах судових експертиз. У криміналістичних наукових працях є пропозиції під спеціальним об'єктом розуміти «матеріальний носій інформації, досліджуваний з урахуванням спеціальних знань у межах даного виду експертизи» [54];

- безпосередні об'єкти експертизи – це частини спеціального об'єкта, а саме: та частина властивостей, ознак та якостей спеціального об'єкта, встановлення яких необхідно та достатньо для вирішення завдання, поставленого перед судовою експертизою.

Виокремлення цього виду об'єктів є особливо важливим не тільки для класифікації судових експертиз (визначення класу, роду, виду експертизи), але й для встановлення галузі компетенції судового експерта, її сутності та меж.

Об'єкти судової експертизи також можна класифікувати за процесуальним статусом наступним чином:

А) об'єкти, що мають процесуальний статус:

1) матеріальні:

- речові докази (сліди контактування (морфологічні та субстратні), предмети й інші утворення, на яких ці сліди, та які ці сліди залишають (документи, знаряддя, інструменти, транспортні засоби, ґрунт, елементи речової обстановки місця події тощо);

- похідні речових доказів (моделі, зліпки з поверхонь слідів і предметів тощо);

- живі особи;

- тварини;

- рослини;

- споруди;

- місце події;

- зразки для порівняльного дослідження;

- об'єкти матеріального світу (їх фрагменти, частки, відбитки, інші відображення), що відтворюють властивості живої людини та її навички, тварини, рослини, речовини, предмета тощо, вилучені в установленому законом порядку;

- виявлені експертом латентні (приховані) сліди й мікрочастки;

- порівняльні матеріали, що наявні в банку інформаційних даних судово-експертної установи;

2) матеріалізовані, що містять відомості, зафіксовані в матеріалах справи (провадження) та інших носіях інформації; такі об'єкти мають певну процесуальну форму, оскільки повинні бути офіційно надані у розпорядження експерта [17]:

- матеріали справи (провадження) (у тому числі висновки первинних експертиз, коди проводиться додаткова або повторна експертиза, чи експертизи інших видів);

- матеріали, отримані в ході оперативно-розшукової чи слідчої діяльності (протоколи, схеми, фото-, кінодокументи, відео-, фонограми) [34].

Б) об'єкти, що не мають процесуального статусу речових доказів, але є важливими для встановлення обставин справи й надання висновку експерта:

- трупи людей;
- предмети, що вірогідно мають відношення до розслідуваного кримінального правопорушення, але на даний момент часу не мають статусу речових доказів;
- предмети чи матеріали, що не є на даний момент речовими доказами, але можуть використовуватись під час проведення експертних досліджень – об'єкти для порівняльних досліджень (як то зразки матеріалів, документів, що застосовуються для порівняння з речовими доказами з метою встановлення їх тотожності чи відмінності); об'єкти, що не можуть бути речовими доказами з морально-етичних причин (наприклад, певні види інформації чи предмети, що заборонено використовувати через їхній характер або наслідки);
- об'єкти, що не підпадають під визначення речових доказів, оскільки їх неможна представити в суді як докази – будівлі, споруди тощо.

Неможна залишити поза увагою те, що за джерелом походження об'єкти судової експертизи класифікують таким чином:

- об'єкти, що направлені експерту на дослідження;
- об'єкти, що були створені експертом під час проведення експертизи (експериментальні зразки, моделі тощо);
- допоміжні об'єкти, що використовує експерт для вирішення поставлених завдань (довідкові таблиці, колекції, графіки, схеми тощо).

Слід акцентувати, що не зважаючи на фактично необмежений перелік об'єктів експертизи, що передбачено законом, об'єкти набувають такого статусу тільки у процесі експертного дослідження, що вимагає проведення оцінювання об'єктів експертизи з точки зору їх належності та допустимості. З точки зору науковців об'єкт набуває свого статусу за умови винесення ухвали про призначення судової експертизи.

За значенням для вирішення експертних завдань з урахуванням того, що судовій експертизі притаманні чотири групи завдань (ідентифікаційні, діагностичні, класифікаційні, ситуаційні):

- об'єкти, що ідентифікуються – їх ототожнення становить завдання

процесу ідентифікації, до якого залучаються й ідентифікуючі об'єкти, оскільки за їх допомогою вирішують завдання ідентифікації;

- об'єкти, що діагностуються – це стан; якість, властивості, ознаки, риси об'єкта; механізм утворення слідів відображених на матеріальних об'єктах; складові речової обстановки події у вигляді відповідних змін (слідів);

- об'єкти, що класифікуються, входять до певних класифікацій (вид, сорт, модель тощо); об'єктами, що класифікують є предмети, що в натуральному виді входять до певних колекцій (еталони, зразки порівняння тощо) або довідкові дані (таблиці, параметри стандартів тощо) з описанням класифікаційних завдань;

- об'єктом, що встановлюється у процесі вирішення ситуаційного завдання, є певна ситуація, наприклад, визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва на минулий період із зазначенням певного ступеню готовності на зазначений період. До об'єктів за допомогою яких вирішують ситуаційне завдання із встановлення механізму утворення слідів, відносять моделі, які побудовані експертом із експериментально отриманих даних за різних умов, або описанням властивостей, ознак чи рис об'єктів, що виникають у типових ситуаціях.

За роллю у процесі дослідження залежно від місця, що посідають об'єкти в процесі вирішення експертного завдання, їх поділяють на:

- кінцеві (основні) – це об'єкти процесу дослідження, що слугують базою для вирішення поставленого слідчим перед експертом питання та сформульованого в постанові про призначення експертизи; до них відносять безпосередньо матеріальні об'єкти, що містять певну інформацію (наприклад, речові докази);

- проміжні (допоміжні) – зразки для експертного дослідження; це частини, сторони складних основних об'єктів або окремих матеріальних утворень, що входять до їх складу, які використовують для вирішення підзавдань, що виникають на різних етапах експертного дослідження. Під час дослідження системних об'єктів (наприклад, численних слідів на різних

предметах місця події) проміжними є окремі елементи цієї множини (одиночні сліди), відносно яких експерт розв'язує окремі питання до вирішення основного завдання про механізм ситуації, в якій вони виникли [87];

– матеріали, що містять довідкові відомості – інформацію, що потрібна для експертного дослідження – протоколи, виписки, накази, інструкції тощо [56].

У ст. 1 Закону України «Про судову експертизу» зазначено: «судова експертиза – це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду» [53]. Стаття 5 даного Закону вказує, що під час проведення судових експертиз (обстежень і досліджень) об'єкти дослідження можуть бути пошкоджені або витрачені лише у тій мірі, в якій це необхідно для дослідження. Тобто, з одного боку законодавець пропонує широко розуміти поняття об'єкта судової експертизи та допускає, що вони можуть бути як матеріальними так і не матеріальними. Однак, виходячи із ст. 5 цього Закону об'єкти дослідження представлені в матеріальній формі. Переконані, що для усунення протиріч у текст даного Закону необхідно внести зміни щодо визначення об'єкта дослідження та викласти його у такому вигляді: «під загальним об'єктом слід розуміти матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації, які досліджуються експертом за допомогою спеціальних знань під час проведення судової експертизи, що призначена компетентною особою чи судом» [53].

Ю. О. Чечиль зазначав, що «об'єктом судової оціночно-будівельної експертизи в загальному вигляді може бути визначений як складний комплекс певних матеріальних об'єктів, а також інших носіїв, які мають необхідний правовий статус і піддаються безпосередньому експертному дослідженню» [81]. За його твердженням найбільш істотними ознаками об'єкта судової оціночно-будівельної експертизи є такі: матеріальна природа; здатність виступати матеріальним носієм інформації; зберігання інформації про встановлювальні факти й зв'язки цих фактів з подією, яка виявляється або

розслідується.

Наголошуємо, що об'єкти дослідження у процесі оцінювання об'єктів незавершеного будівництва мають свою специфіку. Під час проведення оціночно-будівельної експертизи експерт має керуватися як «Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень», так і національними стандартами й іншими нормативно-правовими актами з оцінювання майна. Так, відповідно до даної Інструкції [45]:

«1.4. Під час проведення експертиз (експертних досліджень) з метою виконання певного експертного завдання експертами застосовуються відповідні методи дослідження, методики проведення судових експертиз, а також нормативно-правові акти та нормативні документи (міжнародні, національні та галузеві стандарти, технічні умови, правила, норми, положення, інструкції, рекомендації, переліки, настановчі документи Держспоживстандарту України), а також чинні республіканські стандарти колишньої УРСР та державні класифікатори, галузеві стандарти та технічні умови колишнього УРСР і державні класифікатори, галузеві стандарти та технічні умови колишнього СРСР, науково-технічна, довідкова література, програмні продукти тощо» [45].

Наголосимо, що визначення способу проведення експертизи (вибір певних методик чи методів дослідження) належить до компетенції експерта.

«п. 2.2. На експерта покладаються такі обов'язки: ...особисто провести повне дослідження, дати обґрунтований та об'єктивний письмовий висновок на поставлені питання, а в разі необхідності роз'яснити його [45].

п. 2.3. Експерту забороняється: ...самостійно збирати матеріали, що підлягають дослідженню, а також самостійно вибирати вихідні дані для проведення експертизи, якщо вони відображені в наданих йому матеріалах неоднозначно [45].

п. 4.13. У дослідницькій частині висновку експерта описуються процес дослідження та його результати, а також дається обґрунтування висновків з поставлених питань. Дослідницька частина повинна включати:

...експертну оцінку результатів дослідження;

...опис процесу застосування інструментальних методів дослідження та проведення експертних експериментів можуть обмежуватися викладенням кінцевих результатів. У зазначених випадках графіки, діаграми, таблиці, матеріали експертних експериментів мають зберігатися у наглядових експертних провадженнях і на вимогу органу (особи), який (яка) призначив (ла) експертизу (залучив (ла) експерта), можуть надаватися їм для ознайомлення» [45].

Зауважимо, що під час проведення судової експертизи експерт не має права виходити за межі своєї компетенції. Розглянемо детальніше поняття компетенції експерта. Компетенція експерта (від латинського *competere* – відповідати, бути придатним) – є категорією об’єктивною та притаманна експерту, якого залучено до проведення судової експертизи. Сутність компетенції експерта розглядалась у роботах Н. І. Клименко, Ю. К. Орлова, М. Я. Сегая, В. Ю. Шепітько та інших. Погоджуємося з позицією М. Г. Щербаковського, який «за ступенем спільності та змістом компетенцію експерта диференціював на три рівні:

- процесуальна компетенція експерта – характеризує права та обов’язки судового експерта; процесуальною компетенцією наділяються всі судові експерти, які залучаються для проведення експертиз в будь-яких судових провадженнях;

- наукова компетенція експерта або професійна компетенція – визначає обсяг спеціальних знань, яким повинен володіти експерт певної спеціальності; наукова компетенція експерта певної експертної спеціальності тісно пов’язана з предметом роду відповідної експертизи та визначається наявністю у особи свідчення про присвоєння кваліфікації судового експерта;

- індивідуальна компетенція експерта – залежить від сукупності знань, отриманих обізнаною особою під час навчання закладі вищої освіти, які є необхідними, однак недостатніми для виконання функцій судового експерта (за винятком випускників медичних вузів, що готують судових медиків, і вузів системи МВС України, які готують експертів для відомчої експертно-

криміналістичної служби)» [89].

Інакше кажучи, відповідно до положень Інструкції вибір способу проведення експертизи належить до компетенції експерта. Однак, як зазначалось нами раніше, п. 52 та п. 53 Національного стандарту № 1, що є обов'язковим для застосування під час проведення оцінювання майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна, зазначено, що «експерт, який проводить оцінювання об'єкту нерухомості повинен:

- зібрати та проаналізувати інформацію про стан ринку стосовно 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);

- зібрати необхідну інформацію для обґрунтування ставки капіталізації та (або) ставки дисконту.

Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналізування та виклад обґрунтованих висновків» [49].

Отже, під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи перед експертом виникають певні протиріччя. З одного боку відповідно до п. 2.2 «Інструкції про призначення та проведення експертиз та експертних досліджень» експерту заборонено самостійно збирати вихідні дані, а з іншого – п. 52 Національного стандарту № 1, що є обов'язковим для застосування під час проведення оцінювання майна оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналізування та виклад обґрунтованих висновків.

Окремі з практикуючих експертів зазначають, що «доцільно заявляти ініціатору проведення експертизи клопотання про надання дозволу на пошук,

збирання та використання інформації з відкритих джерел, пов'язаних з об'єктом, вартість якого необхідно визначити» [80]. Крім того, існують певні відмінності під час оформлення висновків експертів і звітів з оцінки майна. Наприклад, звіт з оцінки майна, що складається у повній формі має містити, зокрема, додатки з копіями всіх вихідних даних, а також за потреби – інші інформаційні джерела, що роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки [49].

Однак, відповідно до п. 4.13 Інструкції зазначено, що «...опис процесу застосування інструментальних методів дослідження та проведення експертних експериментів можуть обмежуватися викладенням кінцевих результатів» [45].

Слід зазначити, що частина об'єктів дослідження може бути матеріалізована та надана експерту на дослідження ініціатором проведення експертизи. До таких об'єктів слід віднести:

- документи, що підтверджують право власності (чи користування) на земельну ділянку;
- дозвільна документація на будівництво об'єкта дослідження;
- проєктно-кошторисна документація на будівництво об'єкта дослідження в повному обсязі. Слід зазначити, що основні поняття, склад, зміст проєктної документації регулюється положеннями державних будівельних норм, а саме ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» [6];
- виконавча документація на зведення об'єкта дослідження в повному обсязі (сертифікати, технічні паспорти та інші документи, що засвідчують якість матеріалів, конструкцій та деталей, які застосовані під час виконання будівельно-монтажних робіт; акти на приховані роботи та акти проміжного приймання окремих відповідальних конструкцій; журнали виконання робіт та акти проміжного приймання окремих відповідальних конструкцій; журнали виконання робіт та авторського нагляду проєктних організацій; матеріали обстежень і перевірок у процесі будівництва органами державного та іншого нагляду);

- відомості про конструктивну систему об'єкта дослідження;
- відомості про площу забудови об'єкту дослідження;
- дата фактичного припинення будівництва;
- ступінь закінчення будівництва в цілому та по окремим конструктивним елементам окремо;
- акт консервування незавершеного будівельного об'єкту (якщо об'єкт законсервований);
- відомості про наявність обтяжень у об'єкта незавершеного будівництва, включаючи обтяження задатком чи борговими зобов'язаннями, чи інших обмежень по використанню об'єкта дослідження;
- безпосередньо об'єкт незавершеного будівництва – для надання можливості експерту провести візуально-інструментальне дослідження.

Даний перелік не слід вважати остаточно завершеним, оскільки він може бути доповнений іншими об'єктами в залежності від досліджуваного об'єкту. За процесуальною формою ці об'єкти можуть класифікуватися як такі, що надані експерту для дослідження. Однак, окремі з наведених вище об'єктів дослідження експерт може встановити особисто під час натурного обстеження об'єкту та досліджуючи й аналізуючи відповідну науково-технічну літературу, використовуючи при цьому свої спеціальні знання. Наприклад, експерт може особисто встановити конструктивну систему об'єкту дослідження, площу забудови, ступінь закінчення будівництва в цілому та по тим чи іншим конструктивним елементам окремо, тощо. У цьому випадку за процесуальною формою ці об'єкти можуть бути класифіковані, як об'єкти, що були створені експертом для проведення експертизи.

Наступним етапом дослідження об'єктів у процесі проведення оціночно-будівельної експертизи є: збирання інформації про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна; встановлення відомостей про економічні характеристики об'єкта оцінки; збирання інформації про ставки капіталізації та (або) ставки дисконту тощо та їх аналізування. Як правило дана інформація міститься у періодичних друкованих виданнях та інформаційно-реklamних

джерелах в мережі Internet. Переконані, що використовуючи інформацію із джерел в мережі Internet вона має бути матеріалізована експертом шляхом проведення роздруківок відповідних матеріалів і скріншотів та зберігатись у наглядних експертних провадженнях або оформлюватись у вигляді додатків до висновку експерта. Метою відображення зібраних даних і результатів їх аналізування у висновку експерта є надання йому ознак доказовості його правдивості (для звіту з оцінки – достовірності), тобто, можливості його використання як належного доказу [80].

Отже, у дослідницькій частині мають бути відображені усі зібрані дані, етапи їх опрацювання та результати аналізування, які є достатніми для забезпечення його правдивості. Відсутність відображення всього необхідного обсягу інформації у висновку експерта може потребувати в подальшому його роз'яснення згідно з вимогами чинного процесуального законодавства [80]. Дані об'єкти дослідження за процесуальною формою можна віднести до допоміжних об'єктів, які використовує експерт для вирішення поставлених завдань. Виходячи з наведеного вище можна надати визначення об'єктів даного типу – *об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва – це складний комплекс матеріальних і матеріалізованих об'єктів, які можуть бути надані експерту для дослідження, створені експертом особисто для проведення експертизи чи бути допоміжними об'єктами, що використовує експерт для вирішення поставлених завдань.*

Висновки до розділу 1

1.1 Встановлено, що під об'єктом нерухомості слід розуміти земельну ділянку з усім нерухомим майном, яке розташована над і під нею. Запропоновано авторське визначення об'єкту незавершеного будівництва:

Об'єкт незавершеного будівництва це невід'ємне поліпшення земельної ділянки, створення якого розпочате на підставі усіх необхідних дозвільних та проєктних документів, без їх відхилень та порушень будівельних норм і правил, будівництво якого або призупинено (законсервовано), або об'єкт не прийнятий в експлуатацію відповідно до вимог чинного законодавства. Наголошено, що на сьогодні чинних будівельних і нормативно-правових актів недостатньо для проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, оскільки в них відсутній повний і єдиний алгоритм досліджень з оцінювання об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню готовності, мети визначення вартості тощо.

1.2 Результати аналізування напрацювань науковців дозволяють стверджувати, що підвиди оціночно-будівельної експертизи є більш складними і повинні ґрунтуватися враховуючи більш ширший перелік ознак (наприклад за фізичними ознаками, юридичним статусом, призначенням, розміром, формою власності тощо), що сприяє більш точному дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. Встановлено, що оціночно-будівельна експертиза має різноманітну та складну систему підвидів. Під час систематизації підвидів даної експертизи сформовано класифікацію, у якій запропоновані такі напрями класифікації оціночно-будівельної експертизи: залежно від походження; за характером використання; за ступенем готовності до використання; за датою проведення оцінювання; за формою власності; за ступенем спеціалізації; за множинністю функціонального призначення; за метою володіння; за можливістю відтворення у натуральній формі.

1.3 Встановлено, що предметом судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є встановлені на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оцінювання фактів про вартість (вартості) об'єкту дослідження, а також про відповідність виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна методології, методам та оціночним процедурам. Спираючись

як на основу положення Національного стандарту № 1 констатовано, що ототожнення об'єкту дослідження, а саме об'єкту незавершеного будівництва, під час проведення оціночно-будівельної експертизи, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Доведено, що завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості повинен зазначатися у питаннях, що виносяться на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Акцентовано, що під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерту необхідно провести дослідження щоб: визначити відповідність проведених будівельних робіт із зведення об'єкту дослідження проектно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів; встановити чи відноситься об'єкт дослідження до нерухомого майна та визначати ступінь готовності (для обирання відповідних методів та підходів оцінювання); визначити технічний стан (фізичний знос) об'єкту; встановити функціональне призначення приміщень, які входять до складу об'єкту оцінки.

1.4 Доведено, що наукові положення про об'єкт судової оціночно-будівельної експертизи спираються на такі аспекти, як гносеологічний, інформаційний, правовий; наведено розгорнутий опис кожного із аспектів і виокремлено їхні характеристичні ознаки. Встановлено, що під загальним об'єктом слід розуміти матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації, які досліджуються експертом за допомогою спеціальних знань під час проведення судової експертизи, що призначена компетентною особою чи судом. Наведено авторське визначення об'єктів даного типу – об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва – це складний комплекс матеріальних і матеріалізованих об'єктів, які можуть бути надані експерту для дослідження, створені експертом особисто для проведення експертизи чи бути допоміжними об'єктами, що використовує експерт для

вирішення поставлених завдань.

Виокремлено та схарактеризовано критерії класифікації об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи: за ступенем спільності (родові та конкретні); у залежності від обсягу якостей і рис (спеціальні та безпосередні); за процесуальним статусом (які мають процесуальний статус і які його не мають); за джерелом походження (які отримав експерт на дослідження, які створені експертом під час дослідження, допоміжні); за значенням для вирішення експертних завдань (об'єкти, що: ідентифікуються, діагностуються, класифікуються, встановлюються під час вирішення ситуаційного завдання); за роллю у процесі дослідження (кінцеві чи основні; проміжні чи допоміжні; матеріали, що містять додаткові відомості).

Встановлено, що до особливостей аналізування та оцінювання об'єктів судової експертизи на відміну від об'єктів досліджуваних в інших галузях знань слід віднести обов'язковість опрацювання їх правового статусу та доведено, що при цьому необхідно враховувати, що дослідження правового аспекту щодо об'єкта експертизи вимагає врахування концептуальних положень правової науки на відміну від дослідження гносеологічного та інформаційного аспектів, яке здійснюється з урахуванням положень теорії та методології пізнання.

Результати дослідження висвітлено в наукових публікаціях здобувача [30, 31, 32, 33].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ДО РОЗДІЛУ 1

1. Башкіров Г. Б., Баранов П. Ю. Особливості проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів нерухомості. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2017. Вип. 13. С. 375–379.
2. Білуха М. Т. Судова-бухгалтерська експертиза: підручник. Київ. Вища школа. 1992. 279 с.
3. Бондаренко О. О. Об'єкт і предмет судової експертизи у кримінальному судочинстві. *Вісник Харківського національного університету В.Н. Каразіна. Серія «Право»*. 2013. Вип. № 16. С. 216–218.
4. Бондаренко О. О. Класифікація судових експертиз у кримінальному судочинстві. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «Право»*. 2012. Вип. 12. С. 339–342.
5. Бычкова С. Ф., Бычкова Е. С., Калимова А. С. Судебная экспертология. Курс лекций: учеб. пособ. Алматы. Жеты жаргы, 2005. С. 52–53.
6. ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» : Наказ Мінрегіон України від 04.06.2014 р. № 163. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0163858-14> (дата звернення: 08.02.2026 р.).
7. ДК 018-2000 «Державний класифікатор будівель та споруд»: Класифікатор; Держкомстандартизації від 17.08.2000 р. № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/va507565-00> (дата звернення 08.02.2026 р.).
8. Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються) : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1103. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1103-2011-%D0%BF> (дата звернення 08.02.2026 р.).
9. Євтух О. О. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спеціальність 08.04.01. Київ. 2005. 14 с.
10. Камінський А. М. Теорія судової експертизи в Україні. *Теорія і практика судової експертизи і криміналістики* : зб. матер. III Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Київ, 27 лютого 2020 р.). Київ–Маріуполь, 2020. С. 132–136.

11. Кириченко І. А. Судова експертиза об'єктів права інтелектуальної власності : навч. посібн. Київ. Ін-т інтел. власн. і права. 2005. 172 с.

12. Класифікація судових експертиз : монографія / за заг. ред. Е. Б. Сімакової-Єфремян. Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2021. 568 с.

13. Клименко Н. І. Щодо діагностичних досліджень в судовому почеркознавстві. *Актуальні проблеми почеркознавчих досліджень*: тези доповідей наук.-практ. семінару. Київ. ННПСК НАВС. 2011. С. 20–26.

14. Клименко Н. І., Бахін В. П., Будко Т. В., Цимбал П. В. Енциклопедія судової експертизи. Ірпінь. Національний університет ДПС України. 2013. 184 с.

15. Клименко Н. І. Судова експертологія: курс лекцій: навч. посіб. для студ-в юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ, 2007. 521 с.

16. Когутич І. І. Криміналістика : курс лекцій. Київ. Атіка, 2008. 888 с.

17. Копча В. В. Тактика використання спеціальних знань у криміналістичному судочинстві. Призначення і проведення судових експертиз. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2017. Випуск 47. Том 3. С. 107–113.

18. Крижана В. В. Принципи судової експертизи. Організація судово-експертної діяльності. *Судово-експертна діяльність: сучасний стан та перспективи розвитку*: збірник матеріалів круглого столу. Київ: Навч.-наук. ін-т підгот. фахівців для експертно-криміналіст. підрозділів НАВС, 2015. С. 202–203.

19. Кримінальний процесуальний кодекс України (зі змінами та доповненнями): Закон України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2013. № 9–10, № 11–12, № 13, ст. 88. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення: 18.12.2026 р.).

20. Лескачевсикй В. М. Судебно-баллистические экспертные исследования на месте происшествия. *Вопр. судеб. экспертизы*. Азерб. НИИСЭ. Баку. 1974. № 17. С. 24.

21. Коваленко В. В., Федоренко В. Л., Кравчук В. М. Генезис і розвиток судової експертизи в Україні: від Руської Правди – до військової агресії рф. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2022. № 3 (21). С. 23–50. URL: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2022-3\(21\)-23-50](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2022-3(21)-23-50) (дата звернення: 08.02.2026 р.).

22. Матющенко М. О. Судово-бухгалтерська експертиза. Харків: Видавництво «Константа», 1996. 56 с.

23. Мацюк А. С. Правовий режим об'єктів незавершеного будівництва. *Юридична газета*. 2011. № 10–11. С. 12–20.

24. Мешков О. О. Судова інженерно-технічна експертиза нещасних випадків, пов'язаних з електротравмуванням : дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Харків, 2023. 292 с.

25. Мешков О. О. Об'єкт, предмет і завдання судової інженерно-технічної експертизи нещасних випадків, пов'язаних з електротравмуванням. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2019. Вип. 19. С. 367–378.

26. Молчанов В. І., Молчанова В. П. Класифікація судових експертиз. *Young Scientist*. 2020. № 4 (80). С. 461–464.

27. Надгорный Г. М. О понятии предмета судебной экспертизы. *Криминалистика и судебная экспертиза: республиканский межведомственный научно-методический сборник*. Київ: «вища школа», 1989. Вип. 38. С. 10–15.

28. Науменко А. В. Правове регулювання господарської діяльності у сфері оцінки майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спеціальність 12.04.04. Харків, 2011. 19 с.

29. Меленевська З. С., Свобода Є. Ю., Шаботенко А. І. Судово-почеркознавча експертиза : навч.-метод. посіб. / за заг. ред. І. П. Красюка. Київ. Укр. центр духовн. культури, 2007. 280 с.

30. Осипенко К. О. Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз. *Національні інтереси України: науково-практичний журнал*. 2025. № 3 (8). С. 717–727. URL: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3\(8\)-717-726](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3(8)-717-726) (дата звернення:

08.02.2026 р.).

31. Осипенко К. О. Regarding definition of the concept of «object of unfinished construction» in forensic appraisal and construction engineering. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2025. № 1. P. 96–99. URL: <https://doi.org/10.61345/1339-7915.2025.1.14> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

32. Осипенко К. О. Основні ознаки визначення об'єкта незавершеного будівництва нерухомою річчю. *Судово-експертна діяльність: збереження наукового та кадрового потенціалу в умовах воєнного стану*: матеріали IV всеукр. форуму (м. Львів, 7 червня 2024 року). Львів, Дніпроперовський НДІСЕ, вид-во «Юридика», 2024. С. 281–283.

33. Осипенко К. О., Кириленко С. А., Пугачова І. Л. Особливості оцінки об'єктів незавершеного будівництва. *Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, Україна, 11–12 грудня 2020 р.). Одеса: ГО «Причорномор. фундація права», 2020. С. 171–173.

34. Основи судової експертизи: навчальний посібник для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта / авт.–уклад. : Л. М. Головченко, А. І. Лозовий, Е. Б. Сімакова-Єфремян та ін. Харків: Право, 2016. 928 с.

35. Падох Я. Давнє Українське судове право: конспект викладів. На правах рукопису. Мюнхен-Париж: Український Вільний Університет, 1949. 49 с.

36. Палюмбецкий А. О системе судебных доказательств древнего германского права сравнительно с Русской правдою и позднейшими русскими законами, находящимися с ними в ближайшем соотношении : рассуж. для получ. степени доктора права. Харьков: Печат. в университет. типогр., 1844. 76 с.

37. Пасько Р. М., Маркус Я. І. Концептуальний підхід до оцінки майна на дату відділену від поточної. *Криміналістика і судова експертиза*. Київ: Видавництво Ліра-К, 2018. Вип. 63. ч. 2. 520 с.

38. Пинхасов Б. И. Криминалистическая экспертиза. Ташкент. ФАН. 1963. 145 с.

39. Пиріг І. В. Теоретико-прикладні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування: монографія. Дніпропетровськ: Дніпро. держ. ун-т внутр. справ; Ліра ЛТД, 2015. 432 с.

40. Пиріг І. В., Бідняк Г. С. Використання спеціальних знань на досудовому розслідуванні: навч. посіб. Дніпро, 2019. 140 с.

41. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Форма типового документа, Декларація, Заява, Акт, Сертифікат, Перелік від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/461-2011-%D0%BF> (дата звернення: 08.02.2025 р.).

42. Полупанов О. М. Предмет і завдання судової експертизи. *Наукові записки Львівського університету та права*. 2014. № 12. С. 72–75.

43. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2518-20> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

44. Про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів : Наказ Міністерства юстиції України від 15.07.1997 р. № 285/7-А. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0283-97> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

45. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: Наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0705-98>(дата звернення: 08.02.2026 р.).

46. Про затвердження «Інструкції дослідних інститутів судових експертиз Міністерства юстиції України» : Наказ Міністерства юстиції України; Інструкція, Перелік від 22.12.1995 р. № 32/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0473-95> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

47. Про затвердження Класифікатора державного майна: наказ Фонду державного майна від 15.03.2006 р. № 461. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/v0461224-06> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

48. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000 : Наказ Міністерства економіки України від 16.05.2023 р. № 3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

49. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" : Постанова Кабінету Міністрів України; Стандарт від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

50. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

51. Про затвердження Положення про Центральну експертно-кваліфікаційну комісію при Міністерстві юстиції України та атестацію судових експертів : Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2015 р. № 301/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0249-15> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

52. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

53. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4038-12> (дата звернення: 08.02.2026 р.).

54. Прохоров-Лукин Г. В. Теоретические и методические основы судебно-экспертной ситуалогии: дис. ... канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.09. Київ. 1993.

55. Прохоров-Лукин Г. В. Теоретические и методические основы судебно-экспертной ситуалогии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.09. Київ, 1993. 17 с.

56. Прохоров-Лукін Г. Судова експертиза: поняття та види об'єктів інтелектуальної власності. Теорія і практика інтелектуальної власності. 2016.

№ 6. С. 17–24. URL: <http://www.inprojournal.org/wp-content/uploads/2016/12/0616-1-017-024.pdf> (дата звернення: 16.02.2026 р.).

57. Пучко В. Д. Судова будівельно-технічна експертиза як джерело доказів під час розслідування злочинів у сфері будівництва: дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Харків, 2021. 284 с.

58. Радянська криміналістика. Криміналістична техніка і слідча тактика / За ред. В. П. Колмакова. Київ. Вища шк., 1993. 296 с.

59. Савченко А. С. Форма та види існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва як об'єктів цивільних відносин. *Право і суспільство*. 2011. № 5 С. 61–68.

60. Салтевський М. В. Криміналістика (у сучасному викладі): підручник. Київ, 2006. 588 с.

61. Сегай М. Я. Криминалистическая идентификация и особенности ее применения в отдельных видах криминалистической экспертизы : автореф. дис... канд. юрид. наук. Киев. 1959. 18 с.

62. 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 (ч. 3). С. 157–162. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.81.3.23> (дата звернення: 16.02.2026 р.).

63. Сімакова-Єфремян Е. Б. Деякі проблемні питання застосування нових норм з питань призначення та проведення судової експертизи. *Вісник ОНДІСЕ*. 2018. № 3. С.114–119.

64. Сімакова-Єфремян Е. Б. Теоретико-правові та методологічні засади комплексних судово-експертних досліджень: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.09.09. Харків, 2017. 503 с.

65. Скригонюк М. І. Криміналістична термінологія : навч. посіб. Київ. Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2003. 125 с.

66. Сліпченко С.С. Еще раз о праве собственности на объекты

незавершеного строительства. *Адвокат*. 2010. № 3. С. 17–22.

67. Словник української мови : в 11 т. т. 4. АН УкрРСР, Ін-т мовознав. ім. О. О. Потебні. Київ, 1973. С. 175. URL:<http://sum.in.ua/s/klasyfikacija> (дата звернення: 14.11.2025 р.).

68. Старосольський В. Нарис Карного Процесу (на правах рукопису). Мюнхен: б. в, 1947. 151 с.

69. Судові експертизи в процесуальному праві України: навч. посібн. / за заг. ред. О.Г. Рувіна. Київ: Вид-во «Ліра-К», 2019. 424 с.

70. Спіцина Г. О., Тюленев С. А., Сімакова-Єфремян Е. Б. та ін. Судові експертизи у цивільному та господарському провадженні: теорія та практика: монографія. Харків: «ННЦ ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2023. 388 с.

71. Судово-бухгалтерська експертиза: опорн. конспект лекцій / уклад. Л. І. Савченко. Київ, 2001. 166 с.

72. Татарнікова Т. О. Експертні дослідження матеріалів та засобів цифрового звукозапису: дис. ... канд. юрид. наук. Київ. 2016. 238 с.

73. Ткач Ю. Д. Класифікація криміналістичних методів дослідження. *Ольвійський форум – 2009: Стратегії України в геополітичному просторі : тези Міжнар. наук.-прак. конф. (м. Миколаїв, 12–14.06.2009 р.)*. 2009, Том 2. Миколаїв. Вид-во ЧДУ ім. П. Могили, 2009. С. 97–98.

74. Федоренко В., Вечорек Л., Гавлоський І. Генезис інститутів науково-судової експертизи в Харкові, Києві й Одесі в 1922–1929-му роках: історико-правовий аспект. *Теорія та практика судової експертизи та криміналістики*. 2023. № 1 (30). С. 112–125. DOI: 10.32353/khrife.1.2023.06.

75. Філософський енциклопедичний словник : НАН України, Ін-т філософії імені Г.С. Сковороди / редкол.: В. І. Шинкарчук (голова) та ін. Київ: Абрис, 2002, VI. 742 с.

76. Філософський словник / за ред. чл.-кор. АН УРСР В. І. Шинкарука. Київ, Наука, 1973, 1973. 600 с.

77. Ходико Ю. С. Об'єкт незавершеного будівництва та особливості його правового режиму. *Вісник прокуратури*. 2011. № 9. С.89–95.

78. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 11.02.2026 р.).

79. Ципенюк С. А. Структура решения идентификационных задач, связанных с исследованием текстов выполненных с подражанием буквам печатной формы. *Криминалистика и судебная экспертиза*. Киев. 1989. Вып. 38. С. 51–55.

80. Чашин Ю. Г. Збирання, обробка та аналіз даних стосовно подібного майна при проведенні оціночно-будівельних та оціночно-земельних експертиз: методичні рекомендації. Київ. 2024.

81. Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні: дис: ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Київ, 2021. 261 с.

82. Шакиров К. Судебная экспертиза (общая часть): учебно-практическое пособие в схемах. Изд. 2-е, переработанное. Алматы: Казак університеті, 2017. 92 с.

83. Шакиров К. Н. К дискуссии о научном определении понятия и сущности предмета судебной экспертизы. Восток-Запад: партнерство в судебной экспертизе. *Актуальные вопросы теории и практики судебной экспертизы*: матер. межд. науч.-практ. конф. (г. Алматы, 6.11.2014 г.). Астана, 2014. С. 68.

84. Шерстюк В. Н. Классификация судебных экспертиз. *Теорія та практика судової експертизи в криміналістики*: зб. мат-лів міжнар. наук.-практ. конф. Харків, 2002. Вип. 2. С. 88–94.

85. Шульженко А. В. Принципи та особливості судово-експертної діяльності. *Право і суспільство*. 2016. № 2 (ч. 2). С. 195–199.

86. Шульженко А. В. Процесуальний статус і особливості процесуальної діяльності експерта й спеціаліста. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2016. Вип. 19. С. 132–134.

87. Щербаковский М. Г. Гносеологічні та правові підстави класифікації об'єктів судової експертизи. *Теорія та практика судової експертизи і*

криміналістики. 2010. Вип. 10. С. 177–185.

88. Щербаковский М. Г. Судебные экспертизы: назначение, производство, использование: учебно-практ. пособие. Харьков: Эспада, 2005. 544 с.

89. Щербаковський М. Г. Компетенція та компетентність судового експерта (на прикладі КПК України). Судові експертизи в процесуальному праві України: навчальний посібник / за заг. ред. О. Г. Рувіна. Київ: Видавництво Ліра-К, 2019. 424 с.

90. Юрчишин В. Д. Висновок експерта як джерело доказів у Кримінальному процесі України: автореф. дис...канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.09. Київ. 2006, 14 с.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО- БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

2.1 Правові підстави та принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва

На теперішній час необхідність у проведенні судових оціночно-будівельної експертизи та оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва постійно зростає. Однією з причин зростання попиту на проведення даного виду експертиз є необхідність визначення розміру збитків, які завдані об'єктам й унаслідок збройної агресії росії проти України. Із «висновком судової оціночно-будівельної експертизи з визначення розміру шкоди та збитків» потерпілий може звернутися до державних органів через Єдиний державний реєстр потерпілих осіб унаслідок збройної агресії російської федерації проти України, або до органів місцевого самоврядування, місцевих і Міжнародного кримінального судів для відшкодування збитків.

Судова оціночно-будівельна експертиза з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як і інші види судових експертиз проводиться в межах судово-експертної діяльності, що спирається на потужне правове підґрунтя. Так, правову основу судово-експертної діяльності становлять: Конституція України [18]; Закон України «Про судову експертизу» від 25 лютого 1994 року № 4038-XII (далі – ЗУ «Про судову експертизу») [53], Кримінальний процесуальний кодекс України (далі – КПК України) [21],

Постанова Пленуму Верховного суду України № 8 «Про судову експертизу в кримінальних і цивільних справах» [54].

Процедура проведення експертизи, залучення експерта у процесуальних діях у різних видах судочинства регулюються процесуальним законодавством положеннями КПК України [21], Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) [64], Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України) [11], Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАСУ) [17], Митним кодексом України [27], Законом України «Про виконавче провадження» [44], а організація судово-експертної діяльності відповідно ЗУ «Про судову експертизу» [53], відомчими правилами та інструкціями Міністерства юстиції України, Міністерства охорони здоров'я України, Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України з питань проведення експертиз.

Правове забезпечення судово-експертної діяльності становлять також підзаконні нормативно-правові акти державних органів виконавчої влади, які регулюють організаційні, методичні аспекти роботи експертних установ, порядок проведення судової експертизи і експертних досліджень, визначають правила оформлення висновків. До них відносяться: Інструкція «Про призначення і проведення судових експертиз і експертних досліджень» (далі – Інструкція) [46], Інструкція «Про особливості здійснення судово-експертної діяльності атестованими судовими експертами, що не працюють у державних спеціалізованих експертних установах» [45], Положенням «Про Експертну службу Міністерства внутрішніх справ України» [49], Інструкція «Про проведення судово-медичної експертизи» [15], «Порядок проведення судово-психіатричної експертизи» [51].

На території України судово-експертну діяльність здійснюють судові експерти, що працюють в державних спеціалізованих судово-експертних установах, державні спеціалізовані установи, їх територіальні філії, експертні установи комунальної форми власності, а також судові експерти, які не є працівниками зазначених установ, та інші фахівців (експерти) з відповідних

галузей знань у порядку та на умовах, зазначених у законі про судову експертизу.

Закон України «Про судову експертизу» визначено перелік державних спеціалізованих установ до яких належать:

- науково-дослідні установи судових експертиз Міністерства юстиції України;
- науково-дослідні установи судових експертиз, судово-медичні та судово-психіатричні установи Міністерства охорони здоров'я України;
- експертні служби Міністерства внутрішніх справ України, Міністерства оборони України, Служби безпеки України та Державної прикордонної служби України [53].

Закон України «Про судову експертизу» встановлює, що виключно державними спеціалізованими установами здійснюється судово-експертна діяльність пов'язана з проведенням криміналістичних, судово-медичних і судово-психіатричних експертиз [53].

Нормативно-правові акти визначають вимоги до судових експертів. Так, судові експерти, які не є працівниками державних спеціалізованих установ повинні мати відповідну вищу освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень не нижче спеціаліста, пройти підготовку в державних спеціалізованих установах при Міністерстві юстиції України; мати атестацію та кваліфікацію судового експерта з певної спеціальності; бути внесеним до державного Реєстру, ведення якого покладено на Міністерство юстиції України.

Результати проведення експертиз та експертних досліджень викладаються у письмовому документі – висновку експерта.

Відповідно до ст.101 КПК України «висновок експерта – це докладний опис проведених експертом досліджень та зроблені за їх результатами висновки, обґрунтовані відповіді на запитання, поставлені особою, яка залучила експерта, або слідчим суддею чи судом, що доручив проведення експертизи» [21]. Тобто виходячи з вище зазначеного, замовником експертизи може бути особа, яка залучила експерта, слідчий суддя чи суддя. Кожна

сторона кримінального провадження має право надати суду висновок експерта, який ґрунтується на його наукових, технічних або інших спеціальних знаннях. Висновок передається експертом стороні, за клопотанням якої здійснювалася експертиза.

Відповідно до ч.1 ст. 110 КПК України «процесуальними рішеннями є всі рішення органів досудового розслідування, прокурора, слідчого судді, суду. Процесуальне рішення про призначення експертизи (залучення експерта) оформлюється постановою слідчого (прокурора) або ухвалою суду (слідчого судді), які є підставою для проведення експертизи» [21]. Науковцями акцентовано, що «постанова про призначення експертизи, винесена на стадії досудового розслідування, складається з трьох частин: вступної, мотивувальної та резолютивної. У вступній частині вказується дата та місце її складання, посада, звання та прізвище особи, яка винесла постанову, найменування кримінальної справи, за якою призначається експертиза. Мотивувальна (описова) частина передбачає короткий виклад обставин справи, де подаються відомості щодо об'єктів експертизи (обставини, пов'язані з їх виявленням, вилученням, зберіганням та ін.). Завершується описова частина постанови формулюванням підстав для призначення експертизи (з посиланням на відповідні статті КПК України, якими керувався слідчий (прокурор)). Резолютивна частина містить рішення про призначення експертизи, вказується її вид, прізвище експерта або найменування експертної установи, питання, з яких необхідно дати висновок, перелік матеріалів, що надаються експертові» [38, с. 222].

Інструкцією визначено, що «підставою для проведення експертизи відповідно законодавства є процесуальний документ про призначення експертизи, складений уповноваженою на те особою (органом), договір з експертом чи експертною установою, укладений за письмовим зверненням особи, реєстраційна картка або інший документ у випадках, передбачених законом» [46]. У письмовому зверненні (заяві) обов'язково зазначаються найменування або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) особи, що

звертається, номер справи або кримінального провадження або посилання на статтю закону, якою передбачено надання висновку експерта, перелік питань, що підлягають вирішенню, а також об'єкти, що необхідно дослідити.

В інших випадках проводиться експертне дослідження, підставою для якого є договір з експертом чи експертною установою, укладений за письмовим зверненням (заявою) замовника (юридичної або фізичної особи), з обов'язковим зазначенням його реквізитів, з переліком питань, які підлягають розв'язанню, а також об'єктів, що надаються.

Відповідно до п. 3.1 Інструкції «експертиза (дослідження) проводиться після подання органом (особою), який (яка) її призначив (ла) (залучив (ла) експерта), матеріалів, оформлених згідно з вимогами процесуального законодавства та цієї Інструкції [46]. Відповідно до п.1.2.13 Інструкції та згідно чинного процесуального законодавства України експертами виконуються первинні, додаткові, повторні, комісійні та комплексні експертизи.

Первинною є експертиза, якщо об'єкт досліджується вперше.

Додатковою є експертиза, якщо для вирішення питань щодо об'єкта, який досліджувався під час проведення первинної експертизи, необхідно провести додаткові дослідження або дослідити додаткові матеріали (зразки для порівняльного дослідження, вихідні дані тощо), які не були надані експертові під час проведення первинної експертизи [46]. Проведення додаткової експертизи, процедура та підстави регламентуються ст. 113 ЦПК України, ст. 107 ГПК України, ст. 111 КАСУ. Однак, КПК України таку дефініцію не передбачено.

«Повторною є експертиза під час проведення якої досліджуються ті самі об'єкти і вирішуються ті самі питання, що й при проведенні первинної (попередніх) експертизи (експертиз)» [46].

«Комісійною є експертиза, яка проводиться двома чи більшою кількістю експертів, що мають кваліфікацію судового експерта за однією експертною спеціалізацією (фахівцями і одній галузі знань). Комісія експертів може утворюватися органом (особою), який (яка) призначив(ла) експертизу

(залучив(ла) експерта), або керівником експертної установи» [46].

«Комплексною є експертиза, що проводиться із застосуванням спеціальних знань різних галузей науки, техніки або інших спеціальних знань (різних галузей науки, техніки або інших спеціальних знань (різних напрямів у межах однієї галузі знань) для вирішення одного спільного (інтеграційного) завдання (питання). До проведення таких експертиз у разі потреби залучаються як експерти експертних установ, так і фахівці установ та служб (підрозділів) інших центральних органів виконавчої влади або інші фахівці, що не працюють у державних спеціалізованих експертних установах» [46].

Підстави призначення повторної експертизи зазначено у ст. 113 ЦПК України, ст. 107 ГПК України, ст. 111 КАСУ, однак така дефініція, як повторна експертиза також відсутня в КПК України. Втім, у ст. 332 КПК зазначено: «Під час судового розгляду суд за клопотанням сторін кримінального провадження або потерпілого за наявності підстав, передбачених статтею 242 цього Кодексу, має право своєю ухвалою доручити проведення експертизи експертній установі, експерту або експертам. Суд має право своєю ухвалою долучити проведення експертизи експертній установі, експерту або експертам незалежно від наявності клопотання, якщо:

1) суду надані кілька висновків, які суперечать один одному, а допит експертів не дав змоги усунути виявлені суперечності;

2) під час судового розгляду виникли підстави, передбачені частиною другою статті 509 цього Кодексу;

3) існують достатні підстави вважати висновок експерта (експертів) необґрунтованим чи таким, що суперечить іншим матеріалам справи або викликає інші обґрунтовані сумніви в його правильності» [21]. За своєю суттю у цій статті визначені підстави проведення повторної експертизи.

В Постанові Пленуму Верховного Суду України № 8 від 03.05.1997 р. «Про судову експертизу у кримінальних і цивільних справах» (із змінами внесеними згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду України № 15 від 25.05.1998 р.) зазначено, що «комплексна експертиза призначається у випадках,

коли необхідно провести дослідження за участю декількох експертів, які є фахівцями у різних галузях знань» [54]. Ст. 112 ЦПК України, ст. 106 ГПК України, ст. 110 КАСУ передбачено, що проведення комплексної експертизи доручається не менше ніж двом експертам – фахівцям у різних галузях знань.

Судова оціночно-будівельна експертиза з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва за своєю суттю є комплексною і потребує, як правило, проведення будівельно-технічного, оціночно-будівельного, а іноді й оціночно-земельного дослідження. Даний вид дослідження може проводитися однією особою, яка володіє знаннями в різних галузях. Слід підтримати науковців, які зазначають, що «експерт, який має відповідні спеціальні знання в різних галузях, під час вирішення інтеграційного питання більш повно представляє загальну схему дослідження, легше та детальніше розуміє сутність поставленого завдання, чітко з'ясовує всі фактичні обставини справи. При цьому вдається уникнути зайвої витрати часу на проведення комплексної експертизи, оскільки не має потреби іншому експерту вивчати матеріали справи, проводити окремі дослідження тощо. Однак, за таких умов слід враховувати, що ЦПК України, ГПК України, КАСУ на сьогоднішній день містять норми, які не дозволяють впроваджувати в цих видах судочинства такий підхід» [26].

Поряд із цим в науці присутнє й інше твердження: «якщо вирішення питань, що відноситься до різних класів (родів) судових експертиз, щодо одних і тих же об'єктів, здійснюється експертами різних спеціальностей без спільних досліджень та без спільної оцінки отриманих результатів, то має місце *комплекс експертиз*. В таких випадках необхідно враховувати можливі варіанти проведення спільних досліджень та черговість дій експертів різних галузей по дослідженню спільного об'єкта, види та послідовність застосування методів дослідження з урахуванням дотримання техніки безпеки, правил зберігання та поводження з об'єктами, збереження початкового стану об'єкту, об'єму та маси речовини. Синтез отриманих при такому дослідженні результатів проводиться слідчим або судом» [4]. Враховуючи витрати часу на проведення комплексу

експертиз, розрізненість у роботі експертів схиляємось більше до необхідності проведення комплексної експертизи, коли експерти складають спільний висновок, чим усувається необхідність проведення «синтезу отриманих результатів» слідчим або судом, які не мають відповідних знань у сфері дослідження. Це є важливим під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Останнім часом кількість призначених даного виду експертиз значно збільшилася. Це пов'язано з тим, що слідчі, прокурори та інші замовники експертиз для визначення розміру збитків об'єктам нерухомості внаслідок збройної агресії призначають як вони самі називають «комплексні» оціночно-будівельні, вибухотехнічні та військові експертизи. В даних видах експертиз визначається розмір матеріальної шкоди, причини пошкодження (руйнування) об'єктів нерухомості та визначення напрямку з його здійснювалися обстріли, що призвели до пошкодження (руйнування) об'єктів нерухомості. Під час проведення даного виду експертиз кожний експерт дає окремо свій висновок, об'єкти досліджуються самостійно та не потребують спільної оцінки отриманих результатів.

Оскільки на теперішній час кількість призначених і проведених «комплексів експертиз» значно виріс на нашу думку в Інструкцію про призначення і проведення судових експертиз і Кодексів доцільно включити поняття «комплекс експертиз».

Слід також зазначити, що поняття комплексної експертизи, комплексу експертиз та комісійної експертизи «використовуються не тільки в кримінально-процесуальному законодавстві, але й у вирішенні цивільно-процесуальних, адміністративно-процесуальних правовідносин тощо. Отже, для уникнення підміни понять, що мають суттєве юридичне значення, ініціатору призначення експертизи, необхідно визначитись з видами досліджень, правильно оцінити цілі та завдання, які має вирішувати певна експертиза, порядок дослідження об'єктів та на основі цього визначити статус експертиз, що призначаються» [4].

Як показує практика проведення судових експертиз досить часто особи (органи), які залучають судового експерта неправильно визначають статус експертизи. У цьому випадку експерт має направити листа або клопотання про зміну статусу експертизи або відмовитися від проведення експертизи. Листування з уповноваженою особою або органом, яка призначила судову експертизу, призводить до затягування строків її проведення. У попередніх редакціях «Інструкції про призначення і проведення судових експертиз та експертних досліджень» у розділі IV був пункт відповідно до якого: «У разі, коли призначена первинна, додаткова, повторна або комплексна експертиза за процесом дослідження чи наданими об'єктами не є такою по суті, керівник експертної установи організовує проведення відповідної експертизи, а у вступній частині висновку зазначаються мотиви зміни її процесуального визначення відповідно до законодавства».

На сьогоднішній день відповідно до п.1.10 «Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень» організаційне забезпечення проведення експертиз покладається на керівника установи [46]. Отже, на нашу думку саме за керівником установи необхідно закріпити право під час розгляду матеріалів, які надійшли на дослідження, «визначати вид (види) експертизи за галузями знань та процесуальною ознакою залежно від поставлених на вирішення питань та на підставі цього організовувати проведення відповідних досліджень. Погоджуємось з Є. О. Півньовим, який запропонував «частину 7 статті 69 КПК доповнити нормою, яка б передбачала право керівника експертної установи організовувати проведення відповідної експертизи в разі, якщо в постанові (ухвалі) неправильно зазначено процесуальний статус судової експертизи або його предметний вид, про що у вступній частині висновку має бути обов'язково відповідне роз'яснення» [38, с. 237].

Виходячи з вищенаведеного вважаємо, що необхідно внести певні зміни в законодавство, а саме додати до КПК України поняття додаткової і повторної експертизи, а також підстави їх призначення. Надати чіткі та однозначні

визначення первинної, повторної, додаткової, комісійної та комплексної експертиз, а також додати визначення «комплексу експертиз».

Пропонуємо авторське визначення комплексу експертиз – *«комплекс експертиз – це вирішення суміжних питань щодо одних і тих самих об'єктів дослідження, які не можуть бути вирішені на основі однієї галузі знань, двома і більшою кількістю судових експертів з різних галузей знань, без спільної оцінки отриманих результатів»*.

Закріпити на законодавчому рівні умови, що комплексна експертиза може проводитися одноосібно, якщо один експерт має різні експертні спеціальності. Зазначити у ст. 112 ЦПК України, ст. 106 ГПК України, ст. 110 КАСУ, що *«комплексну експертизу може проводити один експерт, за умови наявності у нього знань з різних галузей та відповідних експертних спеціальностей»*.

Основні засади на яких ґрунтується вся судово-експертна діяльність – це принципи судової експертизи. Принцип – основне положення якої-небудь наукової системи, теорії і т. ін. [62]. У «Словнику іншомовних слів» за редакцією О.С. Мельничука принцип визначається наступним чином: «1) першопочаток; те що лежить в основі певної теорії науки; 2) внутрішнє переконання людини; основне правило її поведінки» [66, с. 547].

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про судову експертизу» «судова-експертна діяльність здійснюється на принципах законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження» [53]. А. В. Шульженко зазначала: «Розуміння принципів дає змогу проаналізувати сутність явища, сфери діяльності, обґрунтувати її основні положення, що значно впливає на практичну сферу застосування теоретичних положень, аргументує їх, виступає як «припис до дії» [70, с. 198].

Принципам судово-експертної діяльності в Україні присвятили свої наукові праці такі науковці як: В. Г. Гончаренко, О. І. Жеребко, І. А. Петрова, І. В. Пиріг, Е. Б. Сімакова-Єфремян, І. Р. Шинкаренко, В. М. Шерстюк, В. П. Хомутенко, А. В. Шульженко та інші. Підтримуємо твердження В. П. Хомутенко, що ««принципи становлять систему, а отже, порушення будь-

якого з них автоматично є порушенням і всіх інших. Наприклад, необ'єктивна експертиза водночас є незаконною, її не можна вважати неупередженою, тобто незалежною, кваліфікованою, орієнтованою на максимальне використання досягнень науки і техніки. Поняття «принцип» необхідно розуміти як підсумковий результат певного дослідження, а також набутого людьми досвіду, сформульованих у вигляді правил, норм і вимог, якими необхідно користуватися в процесі пізнання природних, економічних явищ і процесів у суспільстві. Акцентуємо, що для експерта принцип насамперед означає непорушне правило, норму, якою він має користуватися під час пізнання матеріальних об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини справи, що перебуває у провадженні органів досудового розслідування чи суду, державного виконавчого провадження. Таким чином, принципи виступають теоретико-практичними засадами, якими слід керуватися у процесі здійснення відповідної діяльності, – основними правилами її проведення. Дотримання останніх є підґрунтям забезпечення якісних характеристик отриманих результатів» [61, с. 18].

Вбачається доцільним проаналізувати принципи, що визначені у Законі України «Про судову експертизу».

«Принцип законності в судово-експертній діяльності має кілька аспектів. Зокрема, це забезпечення та захист прав і свобод громадян під час здійснення державної судово-експертної діяльності як з боку самих судово-експертних закладів, так і посадових осіб – експертів, які працюють у цих закладах. В організаційному плані режим законності означає сувору регламентацію діяльності судово-експертних закладів» [16].

Як слушно зазначає В. Г. Гончаренко: «Принцип законності означає, що будь-які дослідження, засновані на використанні спеціальних знань судового експерта, навіть коли вони спираються на сучасні досягнення науки і техніки, не мають доказового значення, якщо порушені процесуальні приписи призначення чи проведення судової експертизи» [10].

На законодавчому рівні зміст принципу законності судово-експертної

діяльності розкрито у ст. 9 КПК України. Так відповідно до чч. 1, 3 зазначеної вище статті:

— «ч. 1 — під час кримінального провадження суд, слідчий суддя, прокурор, керівник досудового розслідування, слідчий, інші службові особи органів державної влади зобов'язані неухильно додержуватися вимог Конституції України, цього кодексу, міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, вимог інших актів законодавства» [21].

«— ч. 3 — закони та інші нормативно-правові акти України, положення яких стосуються кримінального провадження, повинні відповідати цьому Кодексу. При здійсненні кримінального провадження не може застосовуватися закон, який суперечить цьому Кодексу» [21].

Проаналізувавши зазначені положення можна зробити висновок, що нормативно-правові акти з питань проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва мають відповідати чинному КПК України, а його дію потрібно вважати такою, що поширюється і на судових експертів (суб'єктів експертної діяльності).

Принцип незалежності експерта слід розуміти як відсутність втручання в його діяльність будь-яких інших осіб. Деякі вчені і експерти-практики розуміють принцип незалежності від суб'єкта, який призначив судову експертизу чи залучив судового експерта по кримінальному провадженню, цивільній чи господарській справі, справі про адміністративне правопорушення. Експерт не залежить від суду, слідчого, дізнавача, прокурора, особи чи органу, які розглядають справу, сторін, їх представників та інших осіб, зацікавлених у результатах справи. У ст. 4 Закону України «Про судову експертизу» закріплені гарантії незалежності судового експерта та правильності його висновку. Так незалежність судового експерта та правильність його висновку забезпечуються:

- «1) визначеним законом порядком призначення судового експерта;
- 2) заборонаю під загрозою передбаченої законом відповідальності

втручатися будь-кому в проведення експертизи;

3) існуванням установ судових експертиз, незалежних від органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, органів досудового розслідування та суду;

4) створенням необхідних умов для діяльності судового експерта його матеріальним і соціальним забезпеченням;

5 кримінальною відповідальністю судового експерта за дачу свідомо неправдивого висновку та відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків;

6) можливістю призначення повторної судової експертизи;

7) присутністю учасників процесу в передбачених законом випадках під час проведення судової експертизи» [53].

Переконані, що безпосередньо для реалізації принципу незалежності судово-експертної діяльності слугують з 1 по 4 пункти.

На думку В. О. Михайлова «під незалежністю судового експерта законодавець розуміє «процесуальний порядок призначення судового експерта». Це означає, що експерт не може обирати ту чи іншу справу по якій він хотів би провести судово-криміналістичну експертизу, оскільки інший порядок призначення експертизи законом не передбачений. Такий підхід доволі чітко відокремлює з одного боку судову експертизу від висновку спеціаліста, коли відбувається безпосереднє звернення, підозрюваних чи потерпілих до експертних установ поза суду» [28].

«Наступним *принципом* експертної діяльності визначають *об'єктивність*. Це поняття філософське, що означає характеристику предмета, зміст знання чи спосіб існування дійсності, яка полягає в їх незалежності від свідомості суб'єкта пізнання. Об'єктивність стосовно характеристики людської діяльності І. В. Пиріг та І. Р. Шинкаренко визначали як «здатність суб'єкта дати відповіді на питання незалежно від особистих уподобань, прихильності чи вигоди. Саме поняття «об'єктивність» включає в себе поняття «незалежність». Не можна сприймати дійсність або проводити дослідження об'єктивно, якщо людина

психологічно, морально, матеріально чи якимось іншим чином від кого-небудь залежить. Тобто, незалежність і об'єктивність можна розцінювати як причину й наслідок. Незалежність судового експерта сприяє об'єктивності проведених ним досліджень та наданих висновків, і навпаки» [37].

М. Г. Щербаковський під об'єктивністю пропонував розуміти, «по-перше, що об'єкти вивчаються та описуються в тому вигляді, у якому надійшли експерту; по-друге – установлені експертом ознаки, обставини, викладені письмово у висновку, реально відображають властивості досліджуваних об'єктів» [74].

Об'єктивність висновку експерта забезпечується дисциплінарною, адміністративною, цивільно-правовою та кримінальною відповідальністю. Це передбачено ст. 14 Закону України «Про судову експертизу» в якій зазначено, що судовий експерт «може бути притягнутий до дисциплінарної, адміністративної, цивільно-правової та кримінальної відповідальності» [53].

Розглянемо більш детально кожний з наведених видів відповідальності. «Підставою для розгляду питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів Центральною експертно-кваліфікаційною комісією (далі – ЦЕКК) є подання керівника структурного підрозділу Міністерства юстиції України, на який покладено експертне забезпечення правосуддя, щодо результатів перевірки інформації про порушення судовим експертом вимог законодавства України про судову експертизу та/або методичних вимог під час проведення досліджень [34].

За наслідками розгляду питання щодо дисциплінарної відповідальності судового експерта комісія приймає одне з таких рішень:

1) притягнути судового експерта до дисциплінарної відповідальності та застосувати відповідне дисциплінарне стягнення;

2) не притягувати судового експерта до дисциплінарної відповідальності.

До судових експертів можуть бути застосовані такі дисциплінарні стягнення:

1) попередження;

- 2) призупинення дії Свідоцтва (на строк 6 місяців і більше);
- 3) позбавлення кваліфікації судового експерта;
- 4) пониження кваліфікаційного класу судового експерта (щодо судових експертів науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України) [34].

Стосовно дисциплінарної відповідальності експерта в Інструкції зазначено, що за допущені порушення під час проведення експертизи, які не тягнуть за собою кримінальної чи адміністративної відповідальності, експерт може бути притягнутий до дисциплінарної відповідальності згідно з чинним законодавством» [34].

За злісне ухилення від явки до органів досудового розслідування або суду експерт несе адміністративну відповідальність. Так відповідно до ст. 185³ Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) «Неповага до суду, що виразилась у злісному ухиленні від явки в суд свідка, потерпілого, позивача, відповідача або в непідкоренні зазначених осіб та інших громадян розпорядженню головуючого чи в порушенні порядку під час судового засідання, а так само вчинення будь-ким дій, які свідчать про явну зневагу до суду або встановлених у суді правил тягнуть за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до ста п'ятдесяти неоподаткованих доходів громадян... Злісне ухилення експерта, перекладача від явки в суд тягне за собою накладення штрафу від двадцяти до ста неоподаткованих мінімумів доходів громадян» [17].

Ст. 185⁴ КУпАП передбачено, що «Злісне ухилення свідка, потерпілого, експерта, спеціаліста, перекладача від явки до органів досудового розслідування чи прокурора під час досудового розслідування тягне за собою накладення штрафу від трьох до восьми неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» [17].

Щодо цивільно-правової відповідальності судового експерта слід зазначити, що в Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень вказано: «У разі завдання своїми діями майнової шкоди

під час проведення експертизи експерт несе матеріальну відповідальність згідно з чинним законодавством» [46].

Стосовно кримінальної відповідальності судового експерта відповідно до Кримінального кодексу України (далі – КК України):

– «ч. 1 ст. 384 – завідомо неправдиве показання свідка, потерпілого, завідомо неправдивий висновок експерта, спеціаліста, складені для надання або надані органу, що здійснює досудове розслідування, виконавче провадження, сулу, Вищій раді правосуддя, тимчасовий слідчий чи спеціальний тимчасовий слідчий комісії Верховної Ради України, подання завідомо недостовірних або підроблених доказів, завідомо неправдивий звіт оцінювача про оцінку майна, а також завідомо неправдивий звіт оцінювача про оцінку майна, а також завідомо неправильний переклад, зроблений перекладачем у таких самих випадках, – караються виправними роботами на строк до двох років або пробаційним наглядом на строк до двох років, або обмеженням волі на той самий строк» [20];

«– ст. 385 КК України – ... відмова експерта, спеціаліста чи перекладача без поважних причин від виконання покладених на них обов'язків у суді, Вищій раді правосуддя, Конституційному Суді України або під час провадження досудового розслідування, здійснення виконавчого провадження, розслідування тимчасовою слідчою комісією чи спеціальною тимчасовою слідчою комісією Верховної Ради України – караються штрафом від п'ятдесяти до трьохсот неоподаткованих мінімумів доходів громадян або пробаційним наглядом на строк до двох років» [20];

«– ч. 2 ст. 387 КК України – розголошення даних оперативно-розшукової діяльності, досудового розслідування, вчинення суддею, прокурором, слідчим, працівником оперативно-розшукового органу незалежно від того, чи приймала ця особа безпосередньо участь в оперативно-розшуковій діяльності, досудовому розслідуванні – карається законом від ста до трьохсот неоподаткованих мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років, з позбавленням права

обіймати певні посади або займатися певною діяльністю на строк до трьох років» [20].

Слід погодитись із науковцями які, розглядаючи принципи всебічності та повноти експертного дослідження, стверджували: «Що стосується всебічності та повноти досліджень, то вони пов'язані, по-перше, з необхідністю вирішення усіх питань, поставлених експерту; по-друге, з дослідженням усіх чинних на цей момент апробованих і рекомендованих для практичного застосування методик експертного дослідження речових доказів» [61].

Аналогічна позиція присутня й в іншій науковій праці: «Під час проведення судової експертизи експерт повинен вживати вичерпних заходів для проведення всебічного, повного та об'єктивного дослідження в межах поставленого експертного завдання. Висновок судового експерта повинен ґрунтуватися на положеннях (методиках), що мають можливість перевірити обґрунтованість і правильність зроблених висновків. Об'єктивність висновку експерта забезпечується дисциплінарною, адміністративною, цивільно-правовою та кримінальною відповідальністю» [25 с.419-421].

У своїй дисертації Ю. О. Чечіль зазначав, «принцип об'єктивності судової експертизи відповідає закріпленій в ст. 94 КПК України вимозі щодо всебічного, повного і неупередженого дослідження всіх обставин кримінального провадження, та визначає методологічні основи пізнавальної діяльності як осіб, що безпосередньо ведуть кримінальний процес, так і експерта. З цією ж вимогою пов'язаний повноти експертного дослідження. Отже, вважаємо, що вести мову про комплексний принцип об'єктивності, повноти і всебічного дослідження, який відображатиме сутність діалектичного закону пізнання» [67].

Проаналізувавши принципи судово-експертної діяльності, зазначені в Законі України «Про судову експертизу», та думки науковців, І. В. Пиріг та І. Р. Шинкаренко зробили висновок, що найбільш суттєвими з них є законність і незалежність [37].

Однак, погоджуємося з думкою Л. М. Лобойка, який зазначав «що

питання визначення поняття засад (принципів) кримінального судочинства, то їх системи повинно лежати в площині наукової діяльності. Для кримінального процесуального законодавства важливо, щоб права й свободи людини, визначені Конституцією України та міжнародно-правовими актами, могли бути реалізовані в царині судочинства. А для цього важливо правильно із урахуванням положень Конституції України виписати процедурні норми» [22].

Підтримуємо позицію І. В. Пирога та І. Р. Шинкаренка, які зазначали що «ст.ст. 3, 4 Закону України «Про судову експертизу» слід переглянути. Принцип законності закладено в Конституції України, процедурні норми експертної діяльності викладено в багатьох кодексах і законах України, у тому числі ст. 3 цього Закону. Гарантії незалежності судового експерта чітко виписано в ст. 4 даного Закону» [37].

Слід акцентувати, що судово-експертна діяльність не обмежується лише принципами, які визначені законодавством. Так, деякі -судові експерти-практики вважають, що їх «діяльність має ґрунтуватися на принципах: законності, об'єктивності, всебічності і повноти дослідження, незалежності експерта, персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів, пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження» [68].

Слід зазначити, що вітчизняні та іноземні науковці визначають більшу кількість принципів, ніж указано в базовому Законі. Так В. О. Михайлов стверджував, що «Судова-експертна діяльність здійснюється на принципах:

1. Законності – всі дії у процесі судово-експертної діяльності повинні знаходитись в рамках закону та відповідати йому.
2. Дотримання прав, свобод, та законних інтересів фізичних та юридичних осіб.
3. Незалежності судового експерта – експерт не повинен знаходитися в будь-якій залежності (матеріальній або службовій) від будь-якої зі сторін, органів досудового розслідування та суду.
4. Допустимості використання методів, засобів та способів проведення

експертних досліджень.

5. Повноти та об'єктивності експертних досліджень.

6. Максимального збереження об'єктів експертного дослідження – це принцип, основою якого є намагання заподіяти мінімального ушкодження об'єкту експертного дослідження.

7. Дотримання професійної етики судового експерта» [28].

Клименко Н. І. до принципів законності, незалежності й повноти дослідження додає цілеспрямованість, плановість, систематичність [16]. Однак, на нашу думку це слід віднести скоріш до характеристик експертної діяльності, а не до принципів судової експертизи, оскільки вони притаманні не тільки експертній діяльності, а й будь-якому виду практичної діяльності.

Щодо оціночно-будівельної експертизи погоджуємося з позицією Ю. О. Чечіля, який зазначав, що «перелік принципів судової оціночно-будівельної експертизи (та експертної діяльності загалом) доцільно також доповнити принципом, який закладатиме засади відповідальності судового експерта, а саме – принципом компетентності та дотримання професійної етики. Так, компетентність експерта визначається як здатність (суб'єктивна можливість) обізнаної особи вирішувати поставлені питання, що належать до предмета експертизи. Компетентність експерта визначається його спеціальною підготовкою, досвідом у вирішенні аналогічних завдань, індивідуальною здатністю до евристичного мислення тощо. Вимогою компетентності судового експерта слугує підставою для його залучення до проведення експертизи за змістом положень ч. 1 ст. 69 КПК України [67].

Компетентність експерта для проведення судової оціночно-будівельної експертизи визначається його фаховою обізнаністю як у сфері оціночно-будівельної діяльності, так і у будівельній галузі, а також наявності в нього економічних, товарознавчих і правових знань, адже весь цей комплекс спеціальних знань є необхідним для того, аби на належному рівні орієнтуватися у реаліях ринку нерухомості та здійснювати якісну експертну оцінку (зокрема, значна кількість питань, що постають перед експертом в ході проведення

оціночно-будівельної експертизи стоять саме відповідності будівельних робіт, побудованих об'єктів нерухомого майна та їх елементів, конструкцій, виробів і матеріалів проєктно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва) [67].

Принцип наукової обґрунтованості являє собою самостійне вихідне положення процесуально-пізнавальної діяльності щодо застосування спеціальних знань у кримінальному судочинстві, є однією з форм будівельної експертизи, як і низки інших судових експертиз, вимагає не лише наукової, але й правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень, адже певні правові стандарти виступають своєрідним «мірилом» оцінки при вирішенні низки завдань судової оціночно-будівельної експертизи. Отож зрештою можемо вести мову про принцип науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень.

Отже, зважаючи на те, що судова оціночно-будівельна експертиза має не лише специфічний складний об'єкт і відповідні об'єкти експертного дослідження, але й специфічні принципи та специфічні методи дослідження, які значною мірою є економічними і вирізняють цю експертизу із загального кола інженерно-технічних експертиз, до яких наразі відносять судову оціночно-будівельну експертизу, вважаємо, що необхідним в сучасних умовах є формування самостійного класу оціночних судових експертиз, проведення яких потребує спеціальних знань у галузі економіки, товарознавства, будівництва, права тощо» [67].

Вбачаємо за доцільне, всі принципи під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єднати у дві великі групи:

1) *принципи, які закріплені на законодавчому рівні* – принципи законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження;

2) *принципи, які вироблені експертною практикою та отримали наукове обґрунтування* – персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів,

пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження, цілеспрямованість, плановість, систематичність, компетентності та дотримання професійної етики, науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень тощо [30].

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

Проведеним раніше нами дослідженням встановлено, що оціночно-будівельна експертиза відноситься до класу інженерно-технічних судових експертиз і має різноманітну та складну систему підвидів.

В умовах реформування судової гілки влади, а також дедалі більшої ролі принципу процесуальної рівності і змагальності сторін у судовому процесі особливої ваги набуває судова експертиза. Висновок експерта являє собою чи не найвагоміший засіб доказування в судовому процесі; а кримінальному провадженні становить процесуальне джерело доказів [24, с. 38].

В Законі України «Про судову експертизу» міститься закріплене законодавче визначення судової експертизи. Так, «судова експертиза – це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду» [53].

Питання щодо можливості особи бути судовим експертом законодавчо вирішено. Так, відповідно до ст. 10 Закону України «Про судову експертизу»: «Експертами можуть бути особи, які мають необхідні знання для надання висновку з досліджуваних питань. Судовими експертами державних спеціалізованих установ можуть бути фахівці, які мають відповідну вищу освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень не нижче спеціаліста, пройшли відповідну підготовку та отримали кваліфікацію судового експерта з певної

спеціальності» [53]. Поряд із цим, ст. 10 базового Закону не містить визначення суб'єкта судової експертизи, однак, на законодавчому рівні визначено, що судовими експертами можуть бути особи, які мають необхідні знання для надання висновку з досліджуваних питань. Переконані, що таке визначення має певні недоліки, а саме – відсутність у ньому у дефініції суб'єкта судової експертизи – судового експерта.

Судовий експерт є головним суб'єктом судово-експертної діяльності, а тому принципове значення мають зміст і вид знань, якими він володіє.

Великий тлумачний словник сучасної української мови містить таке тлумачення поняття «суб'єкт» – «суб'єкт – 1) істота, здатна до пізнання навколишнього світу, об'єктивної дійсності й до цілеспрямованої діяльності; 2) особа, група осіб, організація і т. ін., яким належить активна роль у певному процесі, акті; 3) особа чи організація як носій певних прав та обов'язків» [3].

Як зазначають В. Бараняк та О. Несімко: «судовим експертом є лише та особа, яка безпосередньо відповідає на запитання, поставлені органом, що призначив експертизу, незалежно від того, хто ще брав участь у її провадженні, виконуючи технологічні та технічні функції. Гарантами його незалежності законодавець визначає: процесуальний порядок призначення; заборону під загрозою відповідальності втручатися будь-кому в проведення експертизи; існування установ судових експертиз, незалежних від органів дізнання та попереднього слідства; створення необхідних вимог для діяльності, матеріальне й соціальне забезпечення; кримінальну відповідальність за видавання свідомо неправдивого висновку та відмову без поважних причин від виконання своїх обов'язків; можливість призначення повторної експертизи та присутності учасників процесу» [2]. Слід підтримати позицію науковців, оскільки для судового експерта дійсно важливим є наявність знань у відповідній галузі та незалежність під час проведення експертизи.

Зауважимо, що судові експерти наділені низкою процесуальних прав, обов'язків, гарантій, а також відповідальністю. При цьому права, обов'язки можна розділити на службові права й обов'язки, які притаманні експертам

державних установ та процесуальні, які мають усі судові експерти. У базовому Законі встановлені права та обов'язки експерта:

«Стаття 12. Обов'язки експерта. Незалежно від виду судочинства та підстави проведення експертизи судовий експерт зобов'язаний:

- 1) провести повне дослідження і дати обґрунтований та об'єктивний письмовий висновок;
- 2) на вимогу особи або органу, які залучили експерта, судді, суду дати роз'яснення щодо даного ним висновку;
- 3) заявляти самовідвід за наявності передбачених законодавством підстав, які виключають його участь у справі.

Інші обов'язки судового експерта передбачаються процесуальним законодавством» [53].

«Стаття 13. Права судового експерта. Незалежно від виду судочинства судовий експерт має право:

- 1) подавати клопотання про надання додаткових матеріалів, якщо експертиза призначена судом або органом досудового розслідування або ознайомлюватися з матеріалами справи, що не стосуються предмета судової експертизи;
- 2) вказувати у висновку експерта на виявлені в ході проведення судової експертизи факти, які мають значення для справи із приводу яких йому не були поставлені питання;
- 3) з дозволу особи або органу, які призначили експертизу судову експертизу, бути присутнім під час проведення слідчих чи судових дій і заявляти клопотання, що стосуються предмета судової експертизи;
- 4) подавати скарги на дії особи, у провадженні якої перебуває справа, якщо ці дії порушують права судового експерта;
- 5) одержувати винагороду за проведення судової експертизи, якщо її виконання не є службовим завданням;
- 6) проводити на договірних засадах експертні дослідження з питань, що ставлять інтерес для юридичних і фізичних осіб, з урахуванням обмежень,

передбачених законом.

Інші права судового експерта передбачаються процесуальним законодавством» [53]. Отож, у КПК України, ГПК України, ЦПК України, КАС України та «Інструкції про призначення та проведення судових експертиз» також визначені права та обов'язки судового експерта, а також визначено заборону певних його дій. Так, стаття 69 КПК України встановлює, що: «...3. Експерт має право

1) ознайомитися з матеріалами кримінального провадження, що стосуються предмета дослідження;

2) заявляти клопотання про надання додаткових матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи;

3) бути присутнім під час вчинення процесуальних дій, що стосуються предметів та об'єктів дослідження;

4) викладати у висновку експертизи виявлені в ході її проведення відомості, які мають значення для кримінального провадження і з приводу яких йому не були поставлені запитання;

5) ставити запитання, що стосуються предмета та об'єктів дослідження, особам, які беруть участь у кримінальному провадженні;

6) одержати винагороду за виконану роботу та відшкодування витрат, пов'язаних із проведенням експертизи і викликом для надання пояснень чи показань, у разі, якщо проведення експертизи не є службовим обов'язком особи, яка залучена як експерт;

7) заявляти клопотання про забезпечення безпеки у випадках, передбачених законом;

8) користуватися іншими правами, передбаченими Законом України «Про судову експертизу» [21].

«4. Експерт не має права за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи. Експерт може відмовитися від давання висновку, якщо поданих йому матеріалів недостатньо для виконання покладених на нього обов'язків. Заява про відмову має бути вмотивованою» [21].

«5. Експерт зобов'язаний:

1) особисто провести повне дослідження і дати обґрунтований та об'єктивний письмовий висновок на поставлені йому запитання, а в разі необхідності – роз'яснити його;

2) прибути до суду і дати відповіді на запитання під час допиту;

3) забезпечити збереження об'єкта експертизи. Якщо дослідження пов'язане з повним або частковим знищенням об'єкта експертизи або зміною його властивостей, експерт повинен одержати на це дозвіл від особи, яка залучала експерта;

4) не розголошувати без дозволу сторони кримінального провадження, яка його залучила, чи суду відомості, що стали йому відомі у зв'язку з виконанням обов'язків, або не повідомляти будь-кому, крім особи, яка його залучила, чи суду про хід проведення експертизи та її результати;

5) заявляти самовідвід за наявності і обставин, передбачених цим Кодексом» [21].

«6. Експерт невідкладно повинен повідомити особу, яка його залучила, чи суд, що доручив проведення експертизи, про неможливість проведення експертизи через відсутність у нього необхідних знань або без залучення інших експертів» [21].

«7. У разі виникнення сумніву щодо змісту та обсягу доручення експерт невідкладно заявляє клопотання особі, яка призначила експертизу, чи суду, що доручив її проведення, щодо його уточнення або повідомляє про неможливість проведення експертизи за поставленим запитанням або без залучення інших осіб» [21].

У цивільному, господарському та адміністративному судочинстві вказано, що «експертом може бути особа, яка володіє спеціальними знаннями, необхідними для з'ясування відповідних обставин справи» [64, 11, 17].

У КПК України визначено, що «Експертом у кримінальному провадженні є особа, яка володіє науковими, технічними або іншими спеціальними знаннями, має право відповідно до Закону України «Про судову експертизу» на

проведення експертизи і якій доручено провести дослідження об'єктів, явищ і процесів, що містять відомості про обставини вчинення кримінального правопорушення, та дати висновок з питань, які виникають під час кримінального провадження і стосуються сфери її знань (ст. 69 КПК України)» [21].

Слід акцентувати, що на сьогодні не вирішена проблема відповідності експертних спеціальностей спеціальності та кваліфікації за вищою освітою. Саме тому Міністерство юстиції України активно намагається розробити такі переліки, у яких би визначалося, яким саме спеціальностям і кваліфікації за вищою освітою мають відповідати експертні спеціальності.

Підтримуємо позицію В. Бараняк і О. Несімко, які вказують, що : «судово-експертні спеціальності мають подвійну природу: основну роль відіграють базові науки, допоміжну – юридичні, зокрема криміналістичні. Лише у традиційних криміналістичних експертизах (судово-балістичній, судово-трасологічній, судово-почеркознавчій тощо) криміналістика є базовою спеціальністю. Важливість такого поділу складно переоцінити: співвідношення зазначених основних і допоміжних груп знань визначено вид, термін та інші особливості процесу підготовки судових експертів і присвоєння їм відповідної експертної кваліфікації» [2]. Таке твердження є вкрай важливим особливо коли йдеться про судову оціночно-будівельну експертизу з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

На сьогодні відсутній чітко визначений термін «спеціальні знання». Переконані, що найповніше його визначення наведено у посібнику «Основи судової експертизи» в якому зазначено, що «спеціальні знання – професійні знання та вміння особи у відповідній галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла, з оцінювання майна (майнових прав) та іншому, набуті ним у процесі навчання та практичної діяльності за тією чи іншою спеціальністю, крім знань у галузі права» [34, с. 37].

Погоджуємось з позицією Д. В. Пучка, який зазначав, що «носієм спеціальних знань може бути й фахівець, а в широкому сенсі цього слова –

будь-яка особа, яка ними володіє. Судовий же експерт повинен відповідати встановленим законодавством вимогам» [56, с. 60].

Відтак, проаналізувавши чинне законодавство та напрацювання науковців можна стверджувати, що експерт – це особа, яка володіє спеціальними знаннями у відповідній галузі для надання висновку з досліджуваних питань.

Виходячи з вищенаведеного можна стверджувати, що судовим експертом у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва може бути фізична особа, яка отримала вищу освіту, володіє спеціальними знання як мінімум у галузі будівництва та оцінювання нерухомості, (а в окремих випадках і земельної ділянки) та отримала сукупність кваліфікацій відповідних спеціальностей, для надання висновку з досліджуваних питань. До проведення судових експертиз (обстежень і досліджень), крім тих, що проводяться виключно державними спеціалізованими установами, можуть залучатися також судові експерти, які не є працівниками цих установ, за умови, що вони мають відповідну вищу освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень не нижче магістра (спеціаліста), пройшли відповідну підготовку в державних спеціалізованих установах Міністерства юстиції України, атестовані та отримали кваліфікацію судового експерта з певної спеціальності у порядку, передбаченому Законом України «Про судову експертизу» [53].

Результати проведення експертиз та експертних досліджень викладаються у письмовому документі – висновку експерта. Відповідно до ст. 101 КПК України «висновок експерта – це докладний опис проведених експертом досліджень і зроблені за їх результатами висновки, обґрунтовані відповіді на запитання, поставлені особою, яка залучила експерта, або слідчим суддею чи судом, що доручив проведення експертизи» [21]. Інакше кажучи, виходячи з вище зазначеного замовником експертизи може бути особа, яка залучила експерта (наприклад, адвокат). Кожна сторона кримінального провадження має право надати суду висновок експерта, який ґрунтується на його наукових, технічних або інших спеціальних знаннях. Висновок

передається експертом стороні, за клопотанням якої проводилася експертиза.

Проведення судової експертизи – це складний процес, який потребує використання від експерта застосування відповідних апробованих методик, а у разі їх відсутності використання додаткових матеріалів, спеціальних знань, власного досвіду та застосування інших шляхів, способів і засобів для вирішення поставленого завдання.

Результати проведеного дослідження судовий експерт викладає у відповідному документі – висновку експерта. У першу чергу, під час оцінювання висновку експерта необхідно перевірити його відповідність чинному законодавству. У КПК України визначення висновку експерта законодавцем розуміється як «докладний опис проведених експертом досліджень та зроблені за їх результатами висновки обґрунтовані відповіді на запитання, поставлені особою, яка залучила експерта, або слідчим суддею чи судом, що доручив проведення експертизи» (ст. 101 КПК України) [21]. Висновок експерта має бути складений за відповідним змістом. У КПК України закріплено зміст висновку експерта (ст. 102 КПК України), де повинно бути зазначено:

- «коли, де, ким (ім'я, освіта, спеціальність, свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта, стаж експертної роботи, науковий ступінь, вчене звання, посада експерта);

- на якій підставі була проведена експертиза;
- місце і час проведення експертизи;
- хто був присутній під час проведення експертизи;
- перелік питань, що були поставлені експертові;
- опис отриманих матеріалів та які матеріали були використані експертом;

- докладний опис проведених досліджень, у тому числі: методів, застосованих у дослідженні, отримані результати та їх експертна оцінка;

- обґрунтовані відповіді на кожне поставлене питання [21].

У висновку експерта обов'язково повинно бути зазначено, що його

попереджено про відповідальність за завідомо неправдивий висновок та відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків. Якщо під час проведення експертизи будуть виявлені відомості, які мають значення для кримінального провадження і з приводу яких не ставилися питання, експерт має право зазначити про них у своєму висновку. Висновок підписується експертом» [21].

Цивільним і господарським процесуальним законом також визначено вимоги щодо змісту висновку експерта. Так, «у висновку експерта повинно бути зазначено:

- коли, де, ким (ім'я, освіта, спеціальність, а також, за наявності, свідоцтво при присвоєнні кваліфікації судового експерта, стаж експертної роботи, науковий ступінь, вчене звання, посада експерта);
- на якій підставі була проведена експертиза;
- хто був присутній під час проведення експертизи;
- питання, що були поставлені експертові;
- які матеріали експерт використав.

Інші вимоги до висновку експерта можуть бути встановлені законодавством. У висновку експерта має бути зазначено, що він попереджений (обізнаний) про відповідальність за завідомо неправдивий висновок, а у випадку призначення експертизи судом – також про відповідальність за відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків. Якщо експерт під час підготовки висновку встановить обставини, що мають значення для справи, з приводу яких йому не були поставлені питання, він має право включити до висновку свої міркування про ці обставини» (ст. 102 ЦПК України [64]; ст. 98 ГПК України [11]).

Найбільш повно і детально вимоги щодо висновку експерта зазначено у відомчому документі «Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень» [46]. Так, згідно вимог чинної Інструкції, «висновок експерта складається з обов'язковим зазначенням його реквізитів (найменування документа, дати та номерів складання висновку, категорії

експертизи (додаткова, повторна, комісійна, комплексна), виду експертизи (за галуззю знань) та трьох частин: вступної (Вступ), дослідницької (Дослідження) та заключної (Висновки)» [46].

«У вступній частині висновку експерта зазначаються: дата надходження документа про призначення експертизи (залучення експерта), найменування експертної установи та/або ім'я, прізвище, по батькові експерта; документ про призначення експертизи (залучення експерта), його найменування і дата складання, найменування органу та/або посада і прізвище особи, який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта); справа, за якою вона призначена (кримінальна, про адміністративне правопорушення, цивільна, господарська, адміністративна тощо, номер справи, або стаття закону, якою передбачено надання висновку експерта (у разі наявності); перелік об'єктів, що підлягають дослідженню, та зразків (у разі надходження)» [46].

Відомості про надані матеріали включають інформацію про вид (назву) матеріалів чи документів, кількість аркушів. Описується спосіб доставки та тип упаковки досліджуваних об'єктів, зокрема зазначається, якщо спосіб упаковки міг вплинути на їх збереження.

«Запис про відповідність матеріалів та об'єктів, що надійшли до експертної установи (експерта), матеріалам, зазначеним у документі про призначення експертизи (залучення експерта); перелік питань (дослівно у формулюванні документа про призначення експертизи (залучення експерта)), які поставлено на вирішення експертизи; якщо питання сформульовано неясно або його редакція не відповідає рекомендаціям, але зміст завдання експертові зрозумілий, то після наведення питання в редакції документа про призначення експертизи (залучення експерта) він може дати відповідні роз'яснення і викласти питання в редакції, що відповідає зазначеним рекомендаціям; якщо поставлено декілька питань, експерт має право згрупувати їх і викласти в послідовності, яка забезпечує найдоцільніший порядок дослідження; якщо деякі питання, що містяться у документі про призначення експертизи (залучення експерта), вирішувались при проведенні експертиз різних видів,

відомості (експертна установа, номер та дата висновку) про ці експертизи; якщо питання, які поставлені на вирішення експертизи, доцільно вирішувати в іншому порядку, ніж той, що визначений у документі про призначення експертизи (залучення експерта), зазначається, у якому порядку вирішуватимуться ці питання» [46]. Питання, які експерт вирішує в межах власної ініціативи (за умови, що такі розглядались). Дані про експерта (експертів): прізвище, ім'я та по батькові, посада, клас судового експерта, науковий ступінь та вчене звання, освіта, освітньо-кваліфікаційний рівень, експертна спеціальність, стаж експертної роботи, дата та номер видачі свідоцтва про присвоєння кваліфікації судового експерта, ким видано та строк дії» [46].

Попередження експерта про кримінальну відповідальність згідно зі статтею 384 Кримінального кодексу України за надання завідомо неправдивого висновку, а також за відмову від надання висновку відповідно до статті 385 Кримінального кодексу України. Інформація щодо того, що висновок підготовлений з метою подання до суду або включення до матеріалів кримінального провадження (у разі проведення експертизи на підставі письмового звернення особи, яке містить відповідну інформацію).

Дата подання експертом клопотання щодо надання додаткових матеріалів, дата отримання таких матеріалів або інформація про результати розгляду клопотання; обставини, які є важливими для формулювання висновку, із обов'язковим зазначенням джерела, з якого ці обставини були отримані. Під час проведення додаткових або повторних експертиз слід відображати інформацію щодо початкової (або попередньо виконаних) експертизи (експертиз). Зокрема, необхідно зазначати прізвище експерта, назву експертної установи або місце роботи фахівця, номер і дату висновку експерта, а також основний зміст висновків, викладених у первинній (або попередніх) експертизі (експертизах).

Крім того, має бути наведений перелік питань, поставлених перед експертом з метою додаткового або повторного розгляду. Також зазначаються

підстави для призначення додаткової або повторної експертизи, які обґрунтовані у відповідному документі, що регулює призначення експертизи (або залучення експерта).

У випадках, коли такі підстави у документі відсутні, це обов'язково фіксується окремим записом. Інформація про підстави та осіб, які були присутні під час проведення досліджень (прізвище, ініціали, статус). Нормативні акти, методики, а також рекомендована науково-технічна та довідкова література з переліку, затвердженого наказом Міністерства юстиції України, а також інші інформаційні джерела, що були використані експертом для вирішення поставлених питань, мають бути оформлені згідно з правилами бібліографічного опису. При цьому необхідно вказати реєстраційні коди методик проведення судових експертиз із Реєстру методик проведення судових експертиз. Цей реєстр ведеться відповідно до Порядку, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 2 жовтня 2008 року № 1666/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України того ж дня за № 924/15615.

«У дослідницькій частині висновку експерта описуються процес дослідження та його результати, а також дається обґрунтування висновків з поставлених питань» [46].

«Дослідницька частина повинна включати:

відомості про стан об'єктів дослідження, застосовані методи (методики) дослідження, умови їх застосовування;

посилання на ілюстрації, додатки та необхідні роз'яснення до них;

експертну оцінку результатів дослідження» [46].

«4.14. У заключній частині викладаються висновки за результатами дослідження у вигляді відповідей на поставлені питання в послідовності, що визначена у вступній частині.

На кожне з поставлених питань має бути дано відповідь по суті або вказано, з яких причин неможливо його вирішити.

Якщо заключний висновок не може бути сформульований у стислій формі, допускається посилання на результати досліджень, викладені у дослідницькій

частині» [46].

Науковці акцентували, що процес експертного дослідження доцільно реалізувати поетапно, коли на кожній стадії вирішується своєрідні конкретні задачі, що є частиною основного (загального) експертного завдання або завдань. [26, с. 136]. М. Г. Щербаковський розподіляв процес дослідження за такими стадіями:

- підготовча;
- аналітичного дослідження;
- порівняльного дослідження;
- синтезу результатів та формулювання висновку [71].

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

Підготовчий (І-й етап): ознайомлення з документами, що є підставою для проведення дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної чи юридичної особи); ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані); обирання методів оцінювання; проведення візуального обстеження об'єкту оцінювання.

Оцінювання (ІІ-й етап): збирання даних; перевірка повноти та достовірності зібраних даних; їх обробка; аналізування найбільш ефективного використання (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраного підходу оцінювання; застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного).

Заключний (ІІІ-й етап): узагальнення та систематизація результатів оцінювання; складання висновку експерта.

Детальніше кожний з етапів окреслено у третьому розділі даної роботи.

Виокремлюючи особливості проведення судових оціночно-будівельних експертиз О. А. Семенюк зазначав наступне: «Під час проведення оціночно-будівельної експертизи, зазвичай необхідно провести огляд приміщення, яке оцінюється. Під час винесення та направлення 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 проведення огляду не є можливим, то виконання оціночно-будівельної експертизи – теж неможливе» [58].

Ми не погоджуємося з думкою про неможливість проведення оціночно-будівельної експертизи без проведення огляду об'єкту 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 документів про призначення експертизи (залучення експерта) або письмово повідомляється експерт органом (особою), який (яка) призначив (ла) експертизу

(залучив (ла) експерта)» [46].

На практиці досить часто необхідно провести оцінювання нерухомого майна без доступу до об'єкту дослідження. Наприклад, необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений чи знаходиться на території, яка окупована чи на ній ведуться бойові дії. У таких випадках проведення оціночно-будівельної експертизи можливе за наданими на дослідження вихідними даними (технічні паспорти, матеріали інвентаризаційної справи, проектна та виконавча документація, довідка про ступінь готовності, акти та звіти про технічний стан об'єкту дослідження, фото та відео фіксація тощо), але лише узгодивши це з особою або органом, яка призначила експертизу.

Окрім судових експертів проводити оцінювання нерухомого майна можуть оцінювачі. Зупинимося більш детально окремих аспектах діяльності даного виду фахівців.

Так, відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»: «Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання. Суб'єктами оціночної діяльності є:

« – суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону» [52];

« – органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі» [52].

«... Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без

громадянства, які склали іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону.

Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення кримінального правопорушення або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення правопорушення, пов'язаного з корупцією» [52].

Випадки проведення оцінки майна:

«1. Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін.

2. Проведення оцінки майна є обов'язковими у випадках (наведено не повний перелік):

- ... визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;

- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів» [52].

«Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна) – є документом складеним, зокрема, в електронному вигляді з дотриманням законодавства про електронні довірчі послуги, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності» [52].

«Акт оцінки є документом складеним, зокрема, в електронному вигляді з дотриманням законодавства про електронні довірчі послуги, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності

– суб’єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органом державної влади або органу місцевого самоврядування.

Підписаний звіт про оцінку майна підлягає зберіганню оцінювачами та суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання в електронній формі протягом трьох років з дати складання такого звіту, якщо більший строк не встановлено законодавством» [52].

Національним стандартом № 1 передбачено, що «звіт про оцінку майна складається в електронній та паперовій формі, якщо складання звіту про оцінку майна в паперовій формі передбачено нормативно-правовими актами з оцінки майна або договором на проведення оцінки майна, та може складатися в повній або стислій формі [47].

«Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- опис об’єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводиться оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об’єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено розрахунки, за допомогою яких складено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об’єкта оцінки (у разі неможливості

особистого огляду – відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;

- висновок про вартість майна;

- додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки» [47].

«Звіт про оцінку майна дозволяється складати у стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами. У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі, повинні зазначатися етапи проведення незалежної оцінки майна, здійснені оціночні процедури, міститися висновок про вартість, а також зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація. У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі з метою доопрацювання (актуалізації) оцінки на нову дату, повинні зазначатися:

- дата оцінки та дата завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;

- мета проведення оцінки та перелік обмежень щодо застосування результатів;

- мета проведення оцінки та перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;

- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;

- додаткові відомості про зібрані і використані під час доопрацювання (актуалізації) оцінки вихідні дані та інша інформація про об'єкт оцінки, які можуть вплинути на достовірність та об'єктивність оцінки майна, проведеної на нову дату;

- висновки про існуюче та найбільш ефективне використання об'єкта

оцінки, їх зміну порівняно з попередньою датою оцінки;

- зміст використаних методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – з наведенням необхідних розрахунків, а також змісту відповідних застережень і припущень;

- висновок про вартість майна;

- додатки з вихідними даними та іншою інформацією, що були використані в процесі проведення оцінки.

Відповідними національними стандартами можуть передбачатися додаткові вимоги до змісту звіту про оцінку майна у стислій формі» [47].

Таким чином, слід зазначити, що документ, а саме висновок, складений судовим експертом з оцінювання об'єктів нерухомого майна (включаючи й об'єкти незавершеного будівництва) має відмінності від Звіту оцінки, який складений оцінювачем. Так, висновок судового експерта з оцінювання об'єктів нерухомості складається тільки у паперовій формі та має єдину і стандартну структуру, що визначена чинними нормативно-правовими актами. На відмінну від Звіту про оцінку майна у висновку судового експерта обов'язково зазначається про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок, або відмову від поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків (статті 384, 385 КК України).

Відповідно до п. 4.13 Інструкції «Опис процесу застосування інструментальних методів дослідження та проведення експертних експериментів можуть обмежуватись викладенням кінцевих результатів. У зазначених випадках графіки, діаграми, таблиці, матеріали експертних експериментів мають зберігатися у наглядних провадженнях і на вимогу органу (особи), який (яка) призначив (ла) експертизу (залучив(ла) експерта), можуть надаватись їм для ознайомлення» [46]. Відтак, експерт може отримані їм вихідні дані та інформаційні джерела не оформлювати у виглядів додатків до висновків і зберігати їх у наглядних провадженнях.

Слід також звернути увагу на те, що відповідно до Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення експертиз та експертних

досліджень «орієнтовним переліком вирішуваних питань оціночно-будівельної експертизи є:

1) Яка вартість (зазначити вид вартості: ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації, спеціальна, інвестиційна тощо) об'єкта нерухомого майна (зазначити об'єкт: будівля, приміщення, квартири, споруда тощо)?

2) Яка вартість (зазначити вид вартості: ринкова, залишкова, ліквідаційна, вартість ліквідації, спеціальна, інвестиційна тощо) частки (зазначити частку: $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ тощо) об'єкта нерухомого майна (зазначити об'єкт: будівля, приміщення, квартира, споруда тощо)?

3) Чи відповідає виконана оцінка нерухомого майна (зазначити об'єкт) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам?» [46].

Вбачаємо за доцільне зупинитись більш детально на питанні «Чи відповідає виконана оцінка нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна ...?», яке за своєю суттю є проведенням рецензії на вже складену оцінку.

Тлумачний словник української мови надає таке визначення поняттю «рецензія»: «Рецензія – стаття з аналізом та оцінкою якого-небудь твору спектаклю, концерту і т. ін.; критичний розбір праці, твору з метою рекомендації до друку, захисту і т. ін.» [62]. Процес встановлення відповідності оцінки нерухомого майна вимогам чинних нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам та оціночним процедурам називають рецензуванням.

Науковцями зазначено, що «у контексті судово-експертного дослідження рецензування – науково обґрунтований синтез досліджень, викладених у висновку судової експертизи, специфічний метод управління якістю й організацією проведення експертних досліджень. Процедуру рецензування передбачено законодавством України про оцінку майна, майнових прав і

професійну оціночну діяльність. Полягає вона в критичному розгляді звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) і наданні висновків щодо його повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна в порядку, визначеному Законом України, Національним стандартом № 1, іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна» [24].

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»: «Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит для осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна)» [52].

«Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у статті 5 цього Закону» [52].

Національним стандартом № 1 визначено, що «рецензія полягає у неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, яка не має

особистої матеріальної або іншої заінтересованості в результатах такої оцінки, відповідно до напрямку та спеціалізації її кваліфікаційного свідоцтва» [47].

«За результатами своєї роботи рецензент готує рецензію у письмовій формі, яку скріплює підписом. Рецензія не повинна містити власного висновку про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відображатися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів.

Якщо у письмовому запиті про необхідність рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість об'єкта оцінки, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У разі рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади або органі місцевого самоврядування – суб'єктах оціночної діяльності, вимога щодо надання висновку про вартість майна задовольняється шляхом організаційного забезпечення проведення незалежної оцінки майна в процесу рецензування, забезпечують укладення договору на проведення оцінки майна в порядку, визначеному законодавством» [47].

«У рецензії повинні зазначатися:

- підстави проведення рецензування;
- повна назва звіту про оцінку майна, що був об'єктом рецензування, відомості про його виконавців, їх кваліфікацію та висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна відповідно до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності;
- строк проведення рецензування і дата підписання рецензії;
- висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів х оцінки майна;
- висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію (їх повнота, достатність для проведення оцінки майна та розкриття у звіті);

– висновок про відповідність і правильність застосування піл час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень;

– загальний висновок про достовірність оцінки майна» [47].

«Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна.

У процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії» [47].

«Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт оцінюється за такими ознаками:

– звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;

– звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;

– звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;

– звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний» [47].

Судово-експертна практика свідчить про те, що «у судово-експертній діяльності судові експерти НДУСЕ використовують «Порядок проведення рецензування висновків судових експертів», який визначає процедуру проведення та оформлення результатів рецензування висновків судових експертів науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції

України й підготовлених судовими експертами, які не є працівниками державних спеціалізованих установ, а також проєктів висновків фахівців, які мають намір отримати кваліфікацію судового експерта. Метою рецензування висновків експертів є вдосконалення професійної майстерності експертів, поліпшення якості та обґрунтованості їх висновків. Рецензування не проводиться з метою спростування чи підтвердження висновків» [50].

Згідно з пунктом 2 розділу 1 зазначеного вище Порядку, метою рецензування висновків судових експертів є вдосконалення професійної майстерності експертів, поліпшення професійної майстерності експертів, поліпшення якості та обґрунтованості їх висновків. Рецензування не проводиться з метою спростування чи підтвердження висновків. Метою рецензування проєктів висновків є визначення рівня підготовки фахівців, які мають намір отримати кваліфікацію судового експерта [50].

Подібним положенням керуються і експерти МВС України: «У разі надходження письмових звернень про здійснення рецензування висновку експерта, складеного за результатами судової експертизи, та/або про надання оцінки висновку експерта щодо порушення вимог методик проведення судових експертиз, перевірки повноти, обґрунтованості та об'єктивності висновку судового експерта автор звернення повідомляється, що порушені в них питання не належать до компетенції установ експертної служби МВС» [48].

Виходячи з вище наведеного, висновок експерта з проведеної оціночно-будівельної експертизи чи експертного дослідження не може перевірятися на відповідність виконаній оцінці нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам оскільки це не передбачено процесуальним законодавством України. Висновок експерта є джерелом доказів, а, отже, слідчий, прокурор, суддя, слідчий суддя за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному й неупередженому дослідженні всіх обставин кримінального провадження, керуючись законом, оцінюють кожний доказ з точки зору належності, допустимості, достовірності, а сукупність зібраних доказів з точки зору

недостатності та взаємозв'язок для прийняття відповідного рішення. Аналогічна норма стосується й інших видів судочинства.

Відтак, під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи здійснюється рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), який складений оцінювачами. Відтак, пропонуємо внести зміни до «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення експертиз та експертних досліджень» щодо орієнтовного переліку вирішуваних питань оціночно-будівельної експертизи і визначити третє питання в такій редакції: «Чи відповідає виконаний звіт про оцінку майна (акт оцінки майна) (зазначити об'єкт) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам» [47].

2.3 Особливості використання висновків судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва під час судових проваджень

Висновок експерта є одним із джерел доказів, але не має якоїсь переваги над іншими доказами і наперед встановленої сили. Він не є обов'язковим для ініціатора проведення експертизи і суду, але незгода з висновком експерта повинна бути вмотивована у відповідних постанові, ухвалі, вироку [1].

Теоретичним та практичним проблемам процесу доказування у кримінальних провадженнях висвітлювали у своїх працях такі науковці як В. Г. Гончаренко [10], Т. Є. Балинян [60], Л. М. Дереча, Е. Б. Сімакова-Євремян [60], О. Ю. Грошева [12], А. В. Кофанов [19], Н. А. Панько [35], Є. Ю. Свобода [57], М.Г. Щербаковський [72] та інші; однак, одностайність у розумінні питання оцінювання висновку експерта, а саме змісту, повноти, обґрунтованості та правильності на теперішній час відсутня.

Науковці зазначали, що «процедура судово-експертного дослідження,

обґрунтованість проміжних результатів і кінцевих висновків повинні знайти повне відбиття у висновку експерта з метою всебічного оцінювання та перевірки як слідчим, так і іншою знаючою особою» [63].

Поряд із цим, М. Г. Щербаковський та М. В. Дементьєв зазначали, що «перевірка висновку експерта – це процедура, яка здійснюється після його оцінювання, включає в себе проведення процесуальних і непроцесуальних заходів із метою отримання доказів або орієнтуючої інформації, що підтверджують чи усувають сумніви щодо окремих сторін експертного висновку або суперечностей між встановленими експертом фактичними даними та іншими доказами у кримінальному провадженні» [73].

О. О. Мешков доводив, що «оцінювання та перевірка висновку експерта як одного із джерел доказів, є неодмінною умовою неупередженості, об'єктивності й усебічності проведення розслідування в межах кримінального провадження та судового розгляду справи. Оцінка та перевірка висновку складається з вирішення двох загальних груп питань: процесуальна оцінка; змістовна оцінка» [26].

Науковці виокремлювали різні аспекти перевірки висновку експерта, а саме: «Процесуальна сторона перевірки полягає в тому, що слідчим, який призначив експертизу, здійснюється логіко-процесуальна оцінка висновку експерта. За необхідності висновки експерта перевіряються іншими слідчими та процесуальними діями. У гносеологічному аспекті перевірка полягає в тому, що наукова обґрунтованість експертного дослідження піддається спеціальній оцінці знаючою особою, яка залучається слідчим. У випадку якщо висновки експерта будуть визнані необґрунтованими, то засобами перевірки проведеної експертизи є нове дослідження в процесуальній форма повторної експертизи» [63].

За твердженням науковців «Процесуальна оцінка висновку експерта включає у себе такі розумові операції:

- оцінка дотримання процесуальних вимог під час проведення експертизи;

- оцінка відповідності об'єктів, спрямованих на експертизу і фактично досліджених ним;

оцінка повноти та обсягу проведеного експертного дослідження, ясності кінцевих висновків;

- оцінка логічної обґрунтованості висновка експерта;
- визначення належності даному кримінальному провадженню викладених в експертному висновку результатів дослідження;
- визначення відповідності висновків експерта іншим доказам, які містяться у матеріалах кримінального провадження» [1].

Змістовна оцінка висновку експерта, на переконання вчених, включає:

- визначення достатньої для вирішення поставлених питань кількості представлених на експертизу об'єктів;
- оцінку доброякісності представлених експертові об'єктів і правильності вихідних даних;
- оцінку використаної методики дослідження;
- оцінку повноти проведеного експертного дослідження;
- оцінку правильності опису та тлумачення встановлених ознак об'єктів дослідження;
- оцінку наукової обґрунтованості проміжних і кінцевих висновків;
- оцінку компетентності експерта» [1].

В. П. Жмудінський зазначав, що «статті 332, 356 КПК України передбачені такі способи перевірки висновку експерта:

- виклик експерта для допиту з метою роз'яснення його висновку, в ході якого експертові ставляться запитання сторона обвинувачення, сторона захисту, потерпілий, цивільний позивач, цивільний відповідач, їхні захисники та законні представники, представник юридичної особи, щодо якої здійснюється провадження, а також головуючий і судді, а експерт надає відповіді;
- одночасний допит двох чи кількох експертів;
- надання стороною кримінального провадження відомостей, які стосуються знань, умінь, кваліфікації, освіти та підготовки експерта.

Особливістю здійснення зазначеного процесу є те, що перевірку такого висновку експерта можна здійснити виключно на стадії судового розгляду, тобто, під час слухання справи по суті й практично неможливо здійснити перевірку висновку експерта на стадії досудового розслідування, оскільки чинним КПК України не передбачено такого механізму» [14].

Л. М. Головченко доводила, що «під час здійснення перевірки й оцінки висновку слідчим, прокурором або судом, найскладнішим є змістовне оцінювання висновку, його наукової обґрунтованості, відповідності судово-експертним методикам, а також достатності вихідних даних для зроблених висновків, ефективності застосованих експертом методів і способів дослідження, відповідності висновків проведеному дослідженню» [9].

Аналізування Постанови Пленуму ВСУ «Про судову експертизу в кримінальних і цивільних справах» вказує, що «Пленум Верховного Суду України зобов'язує суди під час перевірки й оцінювання висновку експерта керуватися такими критеріями оцінки:

« – чи було дотримано вимог законодавства під час призначення та проведення експертизи;

– чи не було обставин, які виключали участь експерта у справі;

– компетентністю експерта і чи не вийшов він за межі своїх повноважень;

– достатністю поданих експертові об'єктів досліджень;

– повнотою відповідей та порушені питання та їх відповідністю іншим фактичним даним;

– узгодженістю між дослідницькою частиною та підсумковим висновком експертизи;

– обґрунтованістю експертного висновку та його узгодженістю з іншими матеріалами справи» [54].

На даний час нагальною залишається потреба детального дослідження питання, саме – оцінювання та перевірки результатів судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як джерела доказів, з точки зору його відповідності вимогами законодавства та

методичним вимогам. Слід зазначити, що підставами для оскарження висновку експерта можуть бути:

- невідповідність спеціальності експерта виду проведеної ним експертизи. Якщо експертом будуть вирішені питання, який не має необхідної кваліфікації за спеціальністю, то дії експерта можуть вважатися виходом за межі його компетенції, а висновок може бути визнано завідомо неправдивим;
- невідповідність змісту питань, поставлених на вирішення експертові, вимогам «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень»;
- застосування експертом неправильної методики проведення судової експертизи;
- недотримання експертом правил оформлення (структури) відповідного висновку;
- проведення експертом дослідження для з'ясування питань права.

Висновок експерта, як і будь-який інший доказ має бути оцінений з точки зору належності, допустимості й достовірності.

Наприклад, на переконання В. Пілюкова: «Висновок експерта є самостійним процесуальним джерелом доказів, яке отримується в ході проведення експертом судової експертизи, містить синтезуючу в межах компетенції та компетентності експерта інформацію, що була отримана ним за допомогою спеціальних наукових методів і знань безпосередньо під час проведення дослідження з наданих ним йому суб'єктами розслідування процесуальних джерел доказів. Висновок експерта повинен відповідати основним критеріям оцінки доказів – належності, допустимості, достовірності та достатності. Належність, допустимість, достовірність і достатність висновку експерта залежить від низки факторів: правильності формулювання питань, які ставляться до вирішення; законності здобуття матеріалів, які направляються для дослідження; їх достатності і якості, а також компетенції та компетентності експерта; дотриманням ним своїх обов'язків» [39].

Зауважимо, що вирішення проблем доказування в кримінальному процесі

має велике значення для правозастосовної практики, оскільки пропозиції і рекомендації щодо вдосконалення чинного кримінального процесуального законодавства дозволяють певною мірою задовольнити потреби правозастосовних органів у якісному поліпшенні своєї діяльності у зв'язку з кримінальним провадженням. Усе це зумовлює актуальність розроблення методологічного підґрунтя оцінювання висновку експерта в кримінальному процесі [56].

А. Р. Воробчак вважає, що «перевірка висновку експерта проводиться за допомогою здійснення суб'єктом доказування його аналізування, синтезування, співставлення з іншими доказами (розумовий етап) та отримання нових доказів шляхом проведення під час досудового розслідування слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, а у ході судового розгляду – судових дій (практичний етап)» [7, с. 10–11].

Ст. 94 КПК України визначає засади оцінювання доказів, а саме: «1. Слідчий, прокурор, слідчий суддя, суд за своїм внутрішнім переконанням, яке ґрунтується на всебічному, повному й неупередженому дослідженні всіх обставин кримінального провадження, керуючись законом, оцінюють кожний доказ з точки зору належності, допустимості, достовірності, а сукупність зібраних доказів – з точки зору достатності та взаємозв'язку для прийняття відповідного процесуального рішення. 2. Жоден доказ не має наперед встановленої сили» [21].

Статтями 85 та 86 КПК України передбачено, що «належними є докази, які прямо чи непрямо підтверджують існування чи відсутність обставин, що підлягають доказуванню у кримінальному провадженні, та інших обставин, які мають значення для кримінального провадження, а також достовірність чи недостовірність, можливість чи неможливість використання інших доказів. Доказ визначається допустимим, якщо він отриманий у порядку, встановленому цим Кодексом. Недопустимий доказ не може бути використаний при прийнятті процесуальних рішень, на нього не може посилатися суд при ухваленні судового рішення» [21].

Енциклопедичне визначення поняття «належність» (англ. *relevance*) доказу зводиться «до спроможності фактичних даних містити інформацію щодо обставин, які входять до предмета доказування, слугувати аргументами (посилками) у процесі встановлення об'єктивної істини» [75].

Зазначимо, що належним визнається висновок експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи, за допомогою якого встановлені ті фактичні дані та обставини певної справи (провадження), які потребують застосування спеціальних знань у галузі будівництва та оцінювання об'єктів нерухомого майна, і не можуть бути встановлені в інший спосіб. Достовірність доказів означає, що вони правильно, адекватно відображають матеріальні і нематеріальні сліди події, що досліджуються експертом в галузі оціночно-будівельної експертизи.

Як правильно зазначала Д. Б. Сергеева: «достовірність доказу – це властивість фактичних даних, що становлять зміст доказу, встановлювати наявність чи відсутність обставин, що мають значення для кримінального провадження, заснована на внутрішньому переконанні суб'єкта доказування, що ґрунтується на всебічному й неупередженому дослідженні всіх обставин кримінального провадження» [59].

Науковці, визначаючи умови оцінювання доказів за критерієм достатності, вказували, що «достатніми є докази тоді, коли в своїй сукупності вони дають можливість встановити усі передбачені законом обставини кримінального провадження на тому рівні знання про них, який потрібен для прийняття законного та обґрунтованого процесуального рішення» [59].

Слід підтримати твердження І. Я. Лози, що «допустимість висновку експерта припускає належного суб'єкта експертизи, процесуальну придатність об'єктів, дотримання процесуального порядку призначення та проведення експертизи й правильне оформлення її результатів» [23].

Погоджуємося також із М. Г. Щербаковським, який зазначає, що «важливим є встановлення відповідності висновків експерта іншим доказам, одержаним у кримінальному провадженні. Якщо протиріч між підсумковими

висновками немає, то висновок використовується у доказуванні. Наявність протиріч вимагає перевірки висновку. Протиріччя можуть бути обумовлені як помилками, яких фахівці припустилися під час експертного дослідження, так і недоброякісно інших доказів» [72].

Зауважимо, що досить часто обґрунтованість висновку експерта та його узгодженість з іншими матеріалами справи можуть спричиняти певні труднощі для слідчих або суду. На практиці непоодинокими також є випадки, коли висновок експерта суперечить іншим матеріалам кримінального провадження.

У разі виявлення суперечностей між висновком експерта та іншими джерелами доказів науковці зазначають, що «необхідно вивчити взаємопов'язані матеріали провадження і встановити, чи є їх розбіжність наслідком необґрунтованості (помилковості) висновків експерта або недостовірності доказів, які їм суперечать. Якщо причина суперечності в самому змісті висновку, слідчий, дізнавач, прокурор або суд має право призначити додаткову або повторну експертизу, допитати експерта. Коли в справі недостатньо фактичних даних для оцінювання достовірності висновків експерта, слід провести відповідні процесуальні дії для отримання необхідних матеріалів або відомостей, що дозволяють провести таке оцінювання» [65].

Ч. 3 ст. 356 КПК України регламентує процесуальний аспект допиту експерта в суді. Цією нормою процесуального закону визначено, що «експерту можуть бути поставлені запитання щодо:

- наявності в експерта спеціальних знань та кваліфікації з досліджуваних питань (освіти, стажу роботи, наукового ступеня тощо), дотичних до предмета його експертизи;
- використаних методик і теоретичних розробок;
- достатності відомостей, на підставі яких готувався висновок;
- наукового обґрунтування та методів, за допомогою яких експерт дійшов висновку;
- застосовності та правильності застосування принципів і методів до фактів кримінального провадження;

– інші запитання, що стосуються достовірності висновку» [21].

А. Р. Воробчак зазначає, що мета допиту експерта «полягає у роз'ясненні, уточненні та доповненні складеного ним висновку для усунення його незрозумілості або неповноти. Роз'яснення висновку експерта являє собою пояснення його змісту в цілому або окремих частин, спрямоване на формування в учасників кримінального провадження привального розуміння. Уточнення висновку експерта передбачає здійснення додаткової аргументації окремих його положень з метою надання їм більш детальної конкретизації» [7].

Погоджуємось з О. Г. Шилю, яка доводила, що «висновок або думка особи, яка дає показання, можуть визнаватися судом доказом лише, якщо такий висновок або думка корисні для ясного розуміння показань (їх частин) і ґрунтуються на спеціальних знаннях в розумінні ст. 101 КПК України (наукових, технічних або інших спеціальних знаннях)» [69].

Зазначимо, що допит експерта необхідний для роз'яснення наданого ним висновку та з'ясування можливої невідповідності його іншим матеріалам кримінального провадження. Слід акцентувати, що під час допиту експерта недопустимо ставити йому запитання, які не виносились на вирішення експертизи, оскільки у даному випадку експерт надає відповіді винятково на підставі своїх міркувань, а не орієнтуючись на проведенні ним дослідження. Слід підтримати позицію науковців, що «під час допиту експерту можуть бути поставлені запитання щодо:

- наявності в експерта спеціальних знань та кваліфікації з досліджуваних питань (освіти, стажу роботи, наукового ступеня тощо), дотичних до предмета його експертизи;
- використаних методик і теоретичних розробок;
- достатності відомостей, на підставі яких готувався висновок;
- наукового обґрунтування та методів, за допомогою яких експерт дійшов остаточних висновків;
- застосовності та правильності використання принципів і методів до фактів кримінального провадження;

– інші запитання, що стосуються достовірності висновку (ч. 3 ст. 356 КПК України)» [1].

За умови, якщо результатів допиту експерта недостатньо для з'ясування правильності або суперечності з іншими обставинами кримінального провадження у такому разі призначається додаткова або повторна експертиза.

Звернімо увагу, що відповідно до п. 11 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову експертизу в кримінальних і цивільних справах» стосовно підстав призначення повторної експертизи зазначено, що «повторна експертиза призначається, коли є сумніви у правильності висновку експерта, пов'язані з його недостатньою обґрунтованістю чи з тим, що він суперечить іншим матеріалам справи, а також за наявності істотного порушення процесуальних норм, які регламентують порядок призначення і проведення експертизи. Істотними можуть визнаватися, зокрема, порушення, які призвели до обмеження прав обвинуваченого чи інших осіб. В ухвалі (постанові) про призначення повторної експертизи зазначаються обставини, які викликають сумніви у правильності попереднього висновку експерта. Проведення повторної експертизи може бути доручено тільки іншому експертові» [54].

О. О. Мешков зауважував, що «у практичній діяльності окремі фахівці для перевірки й оцінювання висновку експерта використовують його рецензування» [26, с. 171].

Проведення незалежного та неупередженого рецензування висновків експерта відповідає законодавству країн-членів ЄС. На сьогоднішній день все більше стає прихильників рецензування висновків експертів. Серед таких Г. В. Прохоров-Лукін, який відзначав, що «рецензія на висновок експертизи ОІВ є письмовим документом, що містить професійний аналіз та оцінку повноти, обґрунтованості, методичної правильності та відповідності законодавству дослідження, проведеного судовим експертом. Рецензія не є новою експертизою, але може бути використана як доказ у суді для спростування чи підтвердження висновку експерта» [55].

Як правило, замовниками рецензування є адвокати, представники,

сторони процесу (фізичні або юридичні особи), які ініціюють рецензування висновку експерта ОІВ. Зокрема це може бути позивач, відповідачі, третя особа в господарському чи цивільному процесі, або підозрюваний, обвинувачений чи підсудний у кримінальному процесі. Замовники рецензій діють на підставах і в порядку, встановлених законом. Рецензію подають до суду як письмовий доказ разом з клопотанням про залучення доказів. На підставі рецензії можна також заявляти клопотання про:

- виклик експерта для допиту;
- призначення додаткової чи повторної експертизи;
- виключення висновку з доказової бази як неналежного або недопустимого доказу.

Рецензія не скасовує висновок експерта, але може бути підставою для призначення повторної чи додаткової експертизи» [55]. Суд оцінює рецензію разом з іншими доказами. «Рецензування може бути доцільним у випадках:

- наявності сумнівів у повноті та обґрунтованості висновку судового експерта;
- виявлення логічних суперечностей або методичних помилок;
- використання застарілих або неприйнятних методик;
- виходу експерта за межі поставлених питань або компетенції;
- потреби підготовки до клопотання про призначення повторної або додаткової експертизи;
- підготовки правової позиції для апеляційного або касаційного оскарження» [55].

Крім того, проведення рецензування, зокрема, є доцільним, якщо висновок експерта містить недоліки та помилки, які можуть вплинути на доказове значення висновку та, у випадку виявлення їх замовником, можуть бути зазначені як підстави не прийняття його судом як доказу.

На думку В. Г. Прохорова-Лукіна «рецензування доцільно проводити, якщо під час попереднього аналізування нефахівцем встановлено такі обставини:

- порушення вимог ЗУ «Про судову експертизу» та відомчих нормативних актів щодо змісту, структури та реквізитів висновку;
- відсутність у висновку відомостей про спосіб та стан упаковки, в якій надійшла справа та матеріали до експертної установи, якою печаткою опечатані, за чийм підписом, дата надходження;
- відсутність запису про відповідність матеріалів та об'єктів, що надійшли до експертної установи (експерта), матеріалам, зазначеним у документі про призначення експертизи (залучення експерта);
- зміна експертом редакції питань, що призвело до зміни предмету дослідження;
- невідповідність формулювання питань, поставлених на вирішення експертизи та/або сформульованих експертами в порядку експертної ініціативи, формулюванню питань, викладених у «Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень»;
- використання НПА у редакціях, які не відповідають датам подання відповідних заявок;
- відсутність переліку джерел та посилань на джерела у дослідницькій частині висновку;
- відсутність опису методів чи методик дослідження;
- відсутність посилань на атестовані методики та/або методичні джерела у дослідницькій частині висновку;
- використання застарілих науково-методичних джерел;
- невідповідність описів об'єктів у постанові (ухвалі) про призначення експертизи та ц висновку;
- неповнота описів об'єктів досліджень;
- відсутність описів окремих досліджень, в тому числі умов, за яких вони проводилися, та технічних характеристик засобів досліджень;
- відсутність належної оцінки ідентифікаційної та діагностичної значимості виявлених при дослідженні ознак ОІВ, та ін.

- відсутність відомостей про умови зберігання зразків (наприклад, зразків фармацевтичних препаратів);
- невідповідність висновків поставленим на вирішення експертизи питанням;
- невідповідність редакції висновків (заклучна частина висновку) редакції поставлених питань;
- відсутність висновків з одного чи кількох поставлених на вирішення експертизи питань;
- відсутність інформації про перевірку та підготовку апаратно-програмних засобів до роботи;
- відсутність чи низька якість ілюстрацій, що підтверджують результати досліджень;
- незначна кількість розмічених співпадаючих ознак порівнюваних об'єктів на ілюстраціях до висновку;
- наявність арифметичних помилок у розрахунках чи відсутність повного викладення «ланцюжка» розрахунків;
- відсутність у дослідницькій частині висновку оцінки отриманих під час проведення досліджень проміжних та кінцевих результатів;
- відсутність обґрунтувань проміжних висновків у дослідницькій частині висновку;
- відсутність посилань на бази даних, колекції зразків та ін., які використовувалися для оцінки ознак досліджуваних об'єктів, та на використане програмне забезпечення (в т.ч. з точки зору його)» [55].

«Без сумніву, значимість окремих недоліків може бути різною, але недоліки дослідницької частини висновку, як правило, є безумовною підставою для проведення рецензування. Для виявлення недоліків методичного характеру, беззаперечно потрібно залучення «фахівця-рецензента» для проведення рецензування у відповідному зверненні до рецензента» [55].

Розглянемо позиції українських судів щодо рецензування висновків експерта.

Так, Верховний Суд України у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17.06.2020 р. розглянувши у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», подану його представником – адвокатом Канципою Євгенієм Сергійовичем на рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 15.07.2016 р., ухвалене у складі судді Гуменюк А. І., та постанову Київського апеляційного суду від 5 вересня 2019 року, прийняту колегією у складі суддів: Мережко М. В., Верланова С. М., Савченка С. І. (справа № 761/19866/14-ц) постановив: «Касаційний суд відхиляє посилення заявника на те, що суд апеляційної інстанції помилково прийняв до уваги рецензію на висновок експертів Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України № 19878?19880/18-32 від 14 червня 2019 року, так як рецензування не є процесуальною дією і складений за його результатами документ не має доказового значення» [41].

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 12.03.2024 р. розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «КЕРНЕЛ-ТРЕЙД» (справа № 922/5102/21) постановив: «Верховний Суд вважає, що, відмовляючи у задоволенні клопотання про призначення повторної комісійної почеркознавчої експертизи, суд апеляційної інстанції не надав належну оцінку аргументам Скаржника... Крім того, Скаржник подав до суду рецензію Товариства з обмеженою відповідальністю «Центр судових експертиз «Альтернатива» від 21.08.2023 р. та просив вважати наведені у ній доводи невід'ємною частиною свого клопотання. Суд апеляційної інстанції зауважив, що метою рецензування висновків судових експертів є вдосконалення професійної майстерності експертів, поліпшення якості та обґрунтованості їх висновків. Рецензування не проводиться з метою спростування чи підтвердження висновків (пункт 2 розділу I Порядку проведення рецензування висновків судових експертів, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 03.02.2020 р. № 335/5). Водночас Верховний Суд зазначає, що Скаржник не позбавлений

можливості заперечувати проти висновку експерта, доводити його необґрунтованість та/або суперечність з іншими матеріалами справи, використовуючи будь-які аргументи, у тому числі відображені в рецензії. У такому разі суд розглядає рецензію як письмові пояснення учасника справи та зобов'язаний навести мотиви їх визнання або відхилення» [33].

Шевченківський районний суд м. Києва, ухвалюючи вирок від 27.04.2020 р. у справі № 761/5301/17, узяв до уваги рецензії, надані стороною захисту для спростування висновків судових експертиз, які суд визнав належним та допустимими доказами в розумінні ст. 85 і 86 КПК України [6].

Дарницький районний суд м. Києва у своєму вирокі від 26.10.2020 р. по справі № 756/6685/19 прийшов до висновку: «...твердження захисника Биковича Ю.В. про порушення процедури проведення експертизи та численні недоліки під час її проведення, а також доводи, викладені у Рецензії на висновок експерта №8-5/1980 від 11.01.2018 року (т. 2 а.п. 114-136), є суб'єктивними твердженнями зазначених осіб, які не несуть жодної відповідальності за хибність таких тверджень» [5].

Київський апеляційний суд у постанові від 19.11.2020 р. по справі № 753/5208/19 постанов: «рецензія експерта Круть О.В. від 08 липня 2020 року не відповідає зазначеним вище вимогам, а саме всупереч положенням Порядку підставою для рецензування висновку фізико-хімічної експертизи матеріалів документів від 30 квітня 2020 року № 9501 стало звернення представника позивача – адвоката Паливоди В. Д. Також рецензію підготовлено особою, яка не є працівником державних спеціалізованих установ. Крім того, колегія суддів вважає необхідним зазначити, що рецензія не є тим доказом в розумінні закону, який спростовує висновок експертизи, оскільки процедура рецензування висновків експертів не має за мету вплинути на його оцінку в судовому процесі. Інститут рецензування висновків судових експертів є інструментом внутрішньої процедури перевірки якості та обґрунтованості висновків, що подаються з метою отримання та підтвердження кваліфікації судового експерта. Метою рецензування висновків судових експертів згідно з

пунктом 2 Порядку є «вдосконалення професійної майстерності експертів, поліпшення якості та обґрунтованості їх висновків». Таким чином, процедура рецензування висновків експертів не має за мету вплинути на його оцінку в судовому процесі, а Порядок не передбачає надання рецензії на висновок експерта на розгляд суду чи інших учасників судового процесу» [42].

У Постанові Верховного суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17.06.2020 р. у справі № 761/19866/14-ц суд відзначив: «рецензування не є процесуальною дією і складений за його результатами документ дією і складений за його результатами документ не має доказового значення» [43].

Погоджуємось з позицією О. О. Мешкова, який зазначав, що «рецензування висновку експерта не є тим інструментом, за допомогою якого можна визначити висновок експерта неналежним, недопустимим доказом і/або таким, що не відповідає дійсності» [26]. На переконання іншого науковця: «Рецензування висновків судових експертів можна використовувати як засіб контролю за їх якістю для реалізації принципів удосконалення професійної майстерності, підвищення обґрунтованості висновків та їх доказового значення. При цьому встановлено, що Порядок проведення рецензування висновків судових експертів, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 3.02.2020 р. № 335/5, єдиний підзаконний нормативний акт, що регулює процедуру рецензування висновків судових експертів. Цей порядок встановлює чіткий перелік підстав для проведення рецензування висновків судових експертів, серед яких такої підстави, як складання рецензії на замовлення учасників судового процесу немає» [24].

У випадку виявлення невідповідності висновку експерта вимогам законодавства одним із механізмів його оскарження є звернення до Центральної експертно-кваліфікаційної комісії Міністерства юстиції України.

Документами, що містять інформацію про можливі допущення судовим експертом порушень вимог нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методик проведення судових експертиз, є акти

перевірок діяльності судових експертів, які не є працівниками державних спеціалізованих установ, на звернення до Мін'юста керівника НДУСЕ, а також на звернення юридичних, фізичних осіб, які є учасниками справи, або кримінального провадження, або правовідносин, до яких залучено судового експерта з метою надання висновку.

В. П. Жмудинський вказував на «надане право фізичним особам, які є учасниками кримінального провадження, звертатися до ЦЕKK із заявами про порушення дисциплінарного провадження, щодо конкретного експерта, який порушив вимоги нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методики проведення судових експертиз у ході проведення відповідної експертизи у кримінальному провадженні. Подаючи заяву про порушення дисциплінарного провадження, особа-заявник має викласти всі обставини, які свідчать про конкретні порушення судовим експертом вимог нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методик проведення судових експертиз і вказати суть порушення з покликанням на частину висновку експерта (сторінка, абзац) із зазначенням конкретних положень нормативно-правових актів та/або методик проведення судових експертиз (назва, пункт, частина тощо), що їх експерт порушив» [14].

Оновлений «Порядок розгляду Центральною експертно-кваліфікаційною комісією при Міністерстві юстиції України питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів» у п. 4 прямо вказує «Підставою для розгляду ЦЕKK питання щодо відкриття дисциплінарного провадження є подання керівника структурного підрозділу Міністерства юстиції України, на який покладено функції організаційно-управлінського та науково-методичного забезпечення судово-експертної діяльності. Подання готується за результатами попереднього розгляду скарг осіб, які є/були учасниками справи, або кримінального провадження, інших правовідносин, до яких залучено судового експерта, та звертаються з метою захисту свого права, свободи чи законного інтересу зі скаргою на дії (бездіяльність) судового експерта, а також документів, оформлених за результатами здійснення контролю за дотриманням

законодавства з питань судово-експертної діяльності, які містять обґрунтовану інформацію щодо наявності в діях (бездіяльності) судового експерта ознак дисциплінарного проступку, передбаченого частиною третьою статті 14 Закону України «Про судову експертизу». Попередній розгляд скарги та документів, оформлених за результатами здійснення контролю за дотриманням законодавства з питань судово-експертної діяльності, здійснюється на предмет їх відповідності вимогам, визначеним пунктами 5, 6 цього Порядку. До подання додаються наявні документи, що містять інформацію про можливе вчинення судовим експертом дисциплінарного проступку» [40].

Наголосимо, що станом на сьогодні у процесуальному законодавстві України достатньо дієвих механізмів для вирішення завдання щодо перевірки та оцінювання доказів на належність, допустимість і достовірність. До них можна віднести допит експерта у суді, призначення додаткової чи повторної експертизи, звернення до ЦЕKK Міністерства юстиції України тощо. Проблемним залишається питання щодо перевірки змістовної оцінки висновку. Переконані, що рецензування висновку судового експерта не є тим інструментом, за допомогою якого можна визнати висновок експерта недопустимим, неналежним чи таким, що є недостовірним. Як зазначалося нами раніше в рамках проведення судових оціночно-будівельних експертиз і досліджень здійснюється рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінювання майна), який складений оцінювачем. Порядок проведення рецензування висновків судових експертів [50] не передбачає проведення рецензування для розгляду слідства чи суду. Метою рецензування висновків експерта є вдосконалення професійної майстерності експертів, поліпшення професійної майстерності експертів, поліпшення якості та обґрунтованості їх висновків.

Висновки до розділу 2

2.1. Запропоновано авторське визначення комплексу експертиз – *«комплекс експертиз – це вирішення суміжних питань щодо одних і тих самих об'єктів дослідження, які не можуть бути вирішені на основі однієї галузі знань, двома і більшою кількістю судових експертів з різних галузей знань, без спільної оцінки отриманих результатів»*. Встановлено доцільність закріплення на законодавчому рівні умови, що комплексна експертиза може проводитися одноосібно, якщо один експерт має різні експертні спеціальності та зазначити у ст. 112 ЦПК України, ст. 106 ГПК України, ст. 110 КАСУ, що *«комплексну експертизу може проводити один експерт, за умови наявності у нього знань з різних галузей та відповідних експертних спеціальностей»*.

Виокремлено основні засади на яких ґрунтується вся судово-експертна діяльність – це принципи судової експертизи. Проаналізовано та схарактеризовано принципи, що визначені у Законі України «Про судову експертизу», а також види відповідальності судового експерта. Акцентовано, що судово-експертна діяльність не обмежується лише принципами, які визначені законодавством. Встановлено, що доцільно всі принципи під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єднати у дві великі групи:

– *принципи, які закріплені на законодавчому рівні* – принципи законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження;

– *принципи, які вироблені експертною практикою та отримали наукове обґрунтування* – персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів, пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження, цілеспрямованість, плановість, систематичність, компетентності та дотримання професійної етики, науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень тощо.

2.2. Доведено, що судовим експертом у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва може бути фізична особа, яка отримала вищу освіту, володіє спеціальними знання як мінімум у галузі будівництва та оцінювання нерухомості, (а в окремих випадках і земельної ділянки) та отримала сукупність кваліфікацій відповідних спеціальностей, для надання висновку з досліджуваних питань.

Констатовано, що загальному вигляді процес експертного оціночно-будівельного дослідження має такі основні етапи: 1) *підготовчий* (І-й етап): ознайомлення з документами, що є підставою для проведення дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної чи юридичної особи); ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані); обирання методів оцінювання; проведення візуального обстеження об'єкту оцінювання; 2) *оцінювання* (ІІ-й етап): збирання даних; перевірка повноти та достовірності зібраних даних; їх обробка; аналізування найбільш ефективного використання (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраного підходу оцінювання; застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного); 3) *заключний* (ІІІ-й етап): узагальнення та систематизація результатів оцінювання; складання висновку експерта.

Виявлена можливість проведення оціночно-будівельної експертизи без проведення огляду об'єкту дослідження, що є можливим за наданими на дослідження вихідними даними та лише узгодивши це з особою або органом, яка призначила експертизу (коли необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений чи знаходиться на території, яка окупована чи на ній ведуться бойові дії тощо).

Зазначено, що документ, а саме висновок, складений судовим експертом з оцінювання об'єктів нерухомого майна (включаючи й об'єкти незавершеного будівництва) має відмінності від Звіту оцінки, який складений оцінювачем. Акцентовано, що висновок судового експерта з оцінювання об'єктів нерухомості складається тільки у паперовій формі та має єдину і стандартну

структуру, що визначена чинними нормативно-правовими актами. На відмінну від Звіту про оцінку майна у висновку судового експерта обов'язково зазначається про попередження (обізнаність) експерта про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок, або відмову від поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків (ст. 384, 385 КК України).

Доведено, що висновок експерта з проведеної оціночно-будівельної експертизи чи експертного дослідження не може перевірятися на відповідність виконаному оцінюванню нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методам, оціночним процедурам оскільки це не передбачено чинним процесуальним законодавством України. Запропоновано внести зміни до «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення експертиз та експертних досліджень» щодо орієнтовного переліку вирішуваних питань оціночно-будівельної експертизи та визначити третє питання в такій редакції: *«Чи відповідає виконаний звіт про оцінювання майна (акт оцінювання майна) (зазначити об'єкт) вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методів, оціночним процедурам тощо»*.

2.3. Встановлено, що нагальною залишається потреба детального дослідження питання, а саме – оцінювання та перевірки результатів судової оціночно-будівельної експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як джерела доказів, з точки зору його відповідності вимогами законодавства та методичним вимогам. Акцентовано, що підставами для оскарження висновку експерта можуть бути: а) невідповідність спеціальності експерта виду проведеної ним експертизи; якщо експертом будуть вирішені питання, який не має необхідної кваліфікації за спеціальністю, то дії експерта можуть вважатися виходом за межі його компетенції, а висновок може бути визнано завідомо неправдивим; б) невідповідність змісту питань, поставлених на вирішення експертові, вимогам «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних

досліджень»; в) застосування експертом неправильної методики проведення судової експертизи; г) недотримання експертом правил оформлення (структури) відповідного висновку; д) проведення експертом дослідження для з'ясування питань права.

Доведено, що належним визнається висновок експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи, за допомогою якого встановлені ті фактичні дані та обставини певної справи (провадження), які потребують застосування спеціальних знань у галузі будівництва та оцінювання об'єктів нерухомого майна, і не можуть бути встановлені в інший спосіб. Достовірність доказів означає, що вони правильно, адекватно відображають матеріальні і нематеріальні сліди події, що досліджуються експертом в галузі оціночно-будівельної експертизи.

Зазначено, що допит експерта необхідний для роз'яснення наданого ним висновку та з'ясування можливої невідповідності його іншим матеріалам кримінального провадження. Наголошено, що під час допиту експерта недопустимо ставити йому запитання, які не виносились на вирішення експертизи, оскільки у даному випадку експерт надає відповіді винятково на підставі своїх міркувань, а не орієнтуючись на проведенні ним дослідження.

Зауважено, що «Порядком розгляду ЦЕKK при Міністерстві юстиції України питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів» надано право фізичним особам, які є учасниками кримінального провадження, звертатися до ЦЕKK із заявами про порушення дисциплінарного провадження, щодо конкретного експерта, який порушив вимоги нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методики проведення судових експертиз у ході проведення відповідної експертизи у кримінальному провадженні.

Результати дослідження висвітлено в публікаціях здобувача [30, 31, 32, 33].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ДО РОЗДІЛУ 2

1. Бажанюк В. В. Оцінка висновку експерта у кримінальному провадженні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2021. № 54. том 2. С. 110–113. DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-287-9-120>.
2. Бараняк В., Несімко О. Судовий експерт як суб'єкт судово-експертної діяльності. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія : Юридичні науки. 2017. № 876. С. 244–248. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vnulpurn_2017_876_39. (дата звернення: 06.12.2025 р.).
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / уклад. і глов. ред. В.Т. Бусел, Київ, Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. С. 1408.
4. Веретун Г. С. Комплексна експертиза. Особливості та відмінності від понять «комплекс експертиз». *Актуальні питання досудового розслідування та тенденції розвитку криміналістичної методики*. Харків, 2018. С. 38–39.
5. Вирок Дарницького районного суду м. Києва від 26.10.2020 р. у справі № 753/6685/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Reviezw/92422042> (дата звернення: 20.01.2026 р.).
6. Вирок Шевченківського районного суду м. Києва від 27.04.2020 р. у справі № 753/6685/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/71570540> (дата звернення: 20.01.2026 р.).
7. Воробчак А. Р. Висновок експерта як джерело доказів у кримінальному провадженні: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.09. Одеса, 2019. 20 с.
8. Воробчак А. Р. Допит експерта в кримінальному провадженні: мета, умови та предмет. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2018. № 36 (2). С. 148–152.
9. Головченко Л. Н. Некоторые вопросы оценки заключения криминалистической экспертизы следователем и судом. *Актуальные проблемы судебной экспертизы и криминалистики*. Киев, 1993. С. 49–52.
10. Гончаренко В. Г. Критерії вірогідності висновків експерта:

гносеологічний, психологічний і процесуальний аспекти. *Часопис Академії адвокатури України*. 2009. № 3. URL: <http://www.nbuuv.gov.ua/e-journals/Chaaau/2009-2/09gvgppa.pdf> (дата звернення: 30.12.2025 р.).

11. Господарський процесуальний кодекс України: Закон України № 1798-XII від 06.11.1991 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

12. Грошева О. Ю. До питання про оцінку судом комплексних судових біолого-трасологічних експертиз. *Legal Practice sin EU Countries and Ukraine at the Modern Stage: International scientific and practical conference* (Arad, Romania, January 25–26, 2019). Vasile Goldis Western University of Arad: Romania, 2019. P. 496–499.

13. Експертизи у судовій практиці / за заг. ред. В. Г. Гончаренка. Київ : Юрінком Інтер, 2004. 388 с.

14. Жмудінський В. П. Механізм оскарження та способи перевірки висновку експерта в кримінальному провадженні. *Copernicus Political and Legal Studies*. Vol.1. Issue 3 (September 2022). P. 46–54.

15. Інструкція про проведення судово-медичної експертизи : Інструкція; МОЗ України від 17.01.1995 р. № 6. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0254-95> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

16. Клименко Н. І. Судова експертологія: курс лекцій: навч. посібник. Київ.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. 521 с.

17. Кодекс адміністративного судочинства України: Закон України № 2747-IV від 06.07.2005 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

18. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

19. Кофанов А. В. Особливості експертних помилок та деякі шляхи їх запобігання під час проведення судово-балістичних експертиз. *Криминалистика и судебная экспертиза*. 2015. Вип. 60. С. 275–286.

20. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-III (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2341-14> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

21. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.2012 р. № 4651-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4651-17> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

22. Лобойко Л. М. Реформування кримінально-процесуального законодавства в частині регламентації принципів кримінального процесу. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2010. № 2 (48). С. 18–25.

23. Лоза Ю. Я. Допустимість висновку експерта в адміністративному судочинстві. *Форум права*. 2011. № 2. С. 531–534. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journalist/FT/2011-2/11ljavac.pdf> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

24. Лук'янчук О. І. Правомірність рецензування висновку експерта у судовому процесі. *Науково-практичний збірник Криміналістичний вісник*. 2021. № 1. Том 35. С. 24–32.

25. Мартиненко Н. В. Принципи судово-експертної діяльності. *Omul, criminalogia sniita: Conferinta stiintifica internationala* (Chisnau, 24 martie 2023).

26. Мешков О. О. Судова інженерно-технічна експертиза нещасних випадків, пов'язаних з електротравмуванням: дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 «Право». Харків, 2023. 292 с.

27. Митний кодекс України : Закон України від 13.03.2012 р. № 4495-VI (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4495-17> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

28. Михайлов В. О. Принципи судово-експертної діяльності в Україні. *Dictum factum*. 2023. № 1 (13). С. 153–158.

29. Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та призначення експертиз та експертних досліджень: Наказ Міністерства юстиції України №53/5 від 10.08.1998 р.

30. Осипенко К. О. Принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Наука і техніка сьогодні*. 2025. №10 (51). С. 165–177. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10\(51\)-165-177](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10(51)-165-177).

31. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Людина, кримінологія, наука: матеріали II міжнар. наук. конф. (м. Кишинів, Молдова, 24.03.2023 р.)*. Кишинев. С. 483–485.

32. Осипенко К. О. Щодо видів судово-оціночних експертиз згідно з процесуальним законодавством України. *International scientific journal «Grail of Science»*. 2025. №. 56. Р. 254–256.

33. Осипенко К. О. Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики», присвячена пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання»): матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15 жовтня 2025 р.)*. Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2025. С. 360–363.

34. Основи судової експертизи: навчальний посібник для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта / авт. – уклад. Л. М. Головченко, А. І. Лозовий, Е. Б. Сімакова-Єфремян та ін. Харків: Право, 2016. 928 с.

35. Панько Н. А. Висновок експерта та його оцінка. *Форум права*. 2012. № 1. С. 728–733. URL: http://nbuv.gov.ua/j-tit/FP_index.htm (дата звернення: 28.01.2026 р.).

36. Пиріг І. В. Принципи судово-експертної діяльності та їх співвідношення з принципами експертології. *Правова позиція*. 2016. № 1 (16). С. 10615.

37. Пиріг І. В., Шинкаренко І. Р. Принципи судової експертизи. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2018. Вип.18. С. 221–229.

38. Півнюв Є. О. Експертне забезпечення розслідування кримінальних правопорушень у сфері дорожньої інфраструктури: дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Харків, 2024.

39. Пілюков Ю. Процесуальні вимоги до висновку експерта у кримінальному провадженні. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. Вип. 3 (15). С. 99–102.

40. Порядок розгляду Центральною експертно-кваліфікаційною комісією при Міністерстві юстиції України питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів : Наказ Міністерства юстиції України від 06 травня 2025 р. № 1224/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0695-25#n4> (дата звернення: 01.10.2026 р.).

41. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 761/19866/14-ц від 17.06.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90111557> (дата звернення: 21.12.2025 р.).

42. Постанова Київського апеляційного суду у справі № 753/5208/19 від 19.11.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93184282> (дата звернення: 21.02.2026 р.).

43. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 922/5102/21 від 12.03.2024 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117847869> (дата звернення: 21.02.2026 р.).

44. Про виконавче провадження : Закон України № 1404-VIII від 02.06.2016 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1404-19> (дата звернення: 21.01.2026 р.).

45. Про затвердження Інструкції про особливості здійснення судово-експертної діяльності атестованими судовими експертами, що не працюють у державних спеціалізованих експертних установах : наказ Міністерства юстиції України № 3505/5 від 12.12.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1431-11> (дата звернення: 21.01.2026 р.).

46. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових

експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0705-98> (дата звернення: 21.01.2026 р.).

47. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" : постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 21.02.2026 р.).

48. Про затвердження Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію при МВС та порядок проведення атестації судових експертів Експертної служби МВС : наказ МВС України від 21.09.2020 р. № 675. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0022-21> (дата звернення: 21.02.2026 р.).

49. Про затвердження Положення про Експертну службу Міністерства внутрішніх справ України : наказ МВС України від 03.11.2015 р. № 1343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1390-15> (дата звернення: 20.01.2026 р.).

50. Про затвердження Порядку проведення рецензування висновків судових експертів : наказ Міністерства юстиції України від 03.02.2020 р. № 335/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0131-20> (дата звернення: 20.01.2026 р.).

51. Про затвердження Порядку проведення судово-психіатричної експертизи : наказ МОЗ України від 08.05.2018 р. № 865. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0719-18> (дата звернення: 26.01.2026 р.).

52. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14> (дата звернення: 21.01.2026 р.).

53. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4038-12> (дата звернення: 20.01.2026 р.).

54. Про судову експертизу в кримінальних і цивільних справах : Постанова Верховного суду України від 30.05.1997 р. № 8. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/v0008700-97> (дата звернення: 16.01.2026 р.).

55. Прохоров-Лукін Г. В. Методичні рекомендації для замовників рецензій на висновки експертиз об'єктів інтелектуальної власності, Київ 2025.

56. Пучко В. Д. Судова будівельно-технічна експертиза як джерело доказів під час розслідування злочинів у сфері будівництва: дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Харків, 2021. 284 с.

57. Свобода Є. Ю. Причини виникнення та можливості попередження експертних помилок в діяльності експерта-почеркознавця. *Часопис Академії адвокатури України*. 2012. № 17 (4). С. 1–5.

58. 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*. 2024. Вип. 81 (ч. 3). С. 157–162. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.81.3.23>.

59. Сергєєва Д. Б. Поняття та сутність достовірності доказу як його властивості. *Юрист України*. 2014. № 1 (26). С. 91.

60. Сімакова-Єфремян Е. Б., Балинян Т. Є., Дереча Л. М. Про критерії оцінювання методик проведення судових експертиз в Україні. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2010. Вип. 10. С. 159.

61. Теорія та практика проведення судових експертиз за напрямками інженерних, економічних, товарознавчих видів досліджень та оціночної діяльності : монографія / за редак. проф. Хомутенко В. П., к.ю.н. Костіна О. Ю., Одеса, 2017. 274 с.

62. Тлумачний словник української мови за ред. д-ра філологічних наук, проф. В.С. Калашника, 2-ге вид., випр. і доп. Харків. Прапор, 2005. 992 с.

63. Фондова лекція з навчальної дисципліни «Криміналістика». Національної академії внутрішніх справ. Тема: Тактика використання спеціальних знань у кримінальному судочинстві. Призначення і проведення судових експерти. Київ, 2016.

64. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України (зі змінами

та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1618-15> (дата звернення: 20.01.2026 р.).

65. Циганюк Ю. В., Шульгін С. О. Незгода з висновком експерта як результат оцінки доказів за внутрішнім переконанням. *Криміналістичний вісник*. 2023. № 2 (40). С. 16–28.

66. Чаговець Р. В., Самсонов Г. В., Шлепаков А. М., Пересипкін В. Ф. та ін. словник іншомовних слів / за ред. О. С. Мельничука, Київська книжкова фабрика. Київ. 1975. 775 с.

67. Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні: дис: ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Київ, 2021. 261 с.

68. Шерстюк В. М. Принципи судово-експертної діяльності. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*: Харків. Право. 2008. Вип. 8. С. 18–23.

69. Шило О. Г. Загальна характеристика показань як процесуального джерела доказів у кримінальному провадженні. *Вісник кримінального судочинства*. 2015. № 1. С. 151–156.

70. Шульженко А. В. Принципи та особливості судово-експертної діяльності. *Право і суспільство*. 2016. № 2 (2). С. 195–199.

71. Щербаковський М. Г. Судова експертологія: навч. посіб. Харків: Вид-во Харк. нац. ун-ту внутр. справ, 192 с.

72. Щербаковський М. Г. Проведення та використання судових експертиз у кримінальному провадженні: монографія. Харків: В деле, 2015. 560 с.

73. Щербаковський М. Г., Дементьєв М. В. Перевірка висновку експерта. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2022. № 3 (98). С. 206–216.

74. Щербаковський М. Г. Судебные экспертизы: учеб.-теорет. пособие. Харьков: Эспада, 2005. С. 32.

75. Юридична енциклопедія: у 6 т. Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. Київ. Укр. Енцикл. 2002. Т. 4: Н-П. 720 с.

РОЗДІЛ 3

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

3.1 Сучасний стан методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва

Слід наголосити, що на сьогодні абсолютно недостатньо існуючих експертних методик та методичних рекомендацій із проведення експертних досліджень з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Це обумовлено тим, що відсутній повний та єдиний алгоритм проведення досліджень з оцінювання об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню готовності, мети визначення вартості тощо. У зв'язку з недостатнім сучасним науково-методичним забезпеченням судово-експертної діяльності під час проведення судових оціночно-будівельних експертиз з визначення вартості майна – об'єктів незавершеного будівництва, виникають певні складнощі проведення таких експертиз [28, с. 5]. Враховуючи наведене вбачаємо за доцільне провести розширене дослідження стану правового та науково-методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Як свідчить судова практика, оцінювання незавершеного будівництва здійснюється за необхідності:

- встановлення розміру шкоди, заподіяної вчиненим правопорушенням;
- виплати компенсації одному із співвласників за його частку за умови зменшення його частки, неможливості розподілу чи виділу частки об'єкту нерухомості [67];
- визначення вартості відновлення об'єктів нерухомого майна, яке

зазнало значних пошкоджень чи руйнувань, наприклад, у результаті військової агресії [8];

- визначення вартості виплати компенсації, коли об'єкт призначений під розбирання;

- викупу частки одного з учасників будівництва, у разі повернення об'єктів незавершеного будівництва у державну власність тощо [28, с. 2].

Проведеним нами анкетуванням судових експертів та осіб, які призначають експертизи (слідчі, прокурори, детективи, дізнавачі, оперативні співробітники, адвокати) (всього 198 респондентів) із питань: «Чи у Вашій практиці зустрічались випадки призначення судової оціночно-будівельної експертизи?» «Якщо так, то для вирішення яких завдань?» 97 % респондентів відповіли, що у їхній практиці зустрічались випадки призначення судової оціночно-будівельної експертизи. Щодо відповіді на питання стосовно того, які питання вирішувались під час призначення судової оціночно-будівельної експертизи респондентами надані такі відповіді: «Оцінювання об'єктів житлового призначення» (35 %), «Оцінювання об'єктів громадського призначення» (12 %), «Оцінювання об'єктів виробничого призначення» (7 %), «Оцінювання об'єктів незавершеного будівництва» (21 %), «Визначення відповідності виконаної оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам» (9 %), «Інші завдання» (16 %). На питання «Чи вважаєте Ви достатнім існуюче методичне забезпечення експертного дослідження?» лише 15 % респондентів відповіли ствердно. Результати анкетування розміщено у додатку В.

Слід акцентувати, що основою методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва завжди були чинні нормативно-правові акти. Так, процедури оцінювання майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна [52], одним із яких визначено, що для проведення оцінювання вартості майна застосовують такі основні методичні підходи: витратний, дохідний, порівняльний [41]. Зазначимо, що в експертній практиці до 1991 року

застосовувався витратний підхід до оцінювання об'єктів нерухомості. Із появою в Україні ринкових відносин і приватної форми власності, а також прийняттям у 1991 році Закону України «Про власність» та інших нормативно-правових актів на реалізацію цього Закону, що регламентують оцінювання майна крім витратного підходу почати застосовувати ринкові підходи: аналоговий і дохідний [7].

Однак, не слід нехтувати й тим, що проведення судових експертиз та експертних досліджень згідно вимог чинного законодавства повинно здійснюватися відповідно до належним чином затверджених експертних методик або методичних рекомендацій.

Відповідно до Словника основних термінів судових експертиз «методика – це система, сукупність прийомів, способів, методів дослідження; точне і суворе дотримання послідовності конкретних дій, технологічний аспект методу» [71].

Одне з повних та обґрунтованих визначень експертної методики наведено в Методичних рекомендаціях «Розроблення експертних методик: зміст, структура, оформлення, (з урахуванням міжнародних стандартів, прийнятих в Україні)», де зазначається, що під «експертною методикою» слід розуміти детально регламентовану програму вирішення експертного завдання (експертних завдань), яка складається з послідовних практичних та розумових операцій, що спрямовані на пізнання властивостей і зв'язків досліджуваних об'єктів (матеріальних об'єктів, явищ, подій) та передбачають застосування при цьому системи методів і засобів, а також правил проведення експертного дослідження [59].

Розглянемо основні функції експертної методики як категорії загальної теорії судової експертизи. Переконані, що основна її функція – це встановлення фактів, які мають доказове значення у судовому провадженні. Однак, окрім основної функції експертної методики, методика має багато інших функцій, серед яких:

– *систематизуюча та прогностична функції*, які пов'язані між собою і

забезпечують зв'язок елементів між собою, їхню внутрішню єдність, що дозволяє передбачити результат експертного дослідження на достовірному науковому знанні;

– *оціночна функція*, яка полягає у тому, що під час використання її експертом у нього формуються внутрішнє переконання та оціночне судження, які впливають на характер його остаточних висновків;

– *обґрунтовальна функція*, призначення якої необхідне не тільки під час проведення експертизи, а й у процесі оцінювання висновку експерта суддями, слідчими, прокурорами, детективами та іншими учасниками судового провадження;

– *пізнавальна функція*, основне призначення якої полягає у тому, що вона сприяє набуттю нових знань не тільки експертом, але й іншими учасниками судового провадження.

Зауважимо, що експертні методики є гарантією забезпечення повного, всебічного та обґрунтованого дослідження фактів і обставин, для розв'язання як стандартних так і не типових завдань експертного дослідження, що позначається на якості та строках проведення судових експертиз. Розробка і вивчення методик має важливе значення у науко-дослідній і практичній діяльності, оскільки експертні методики характеризуються поєднанням вимог, які необхідні для проведення експертного дослідження і є гарантією якості та швидкості вирішення завдань судової експертизи [27].

Визначення експертної методики сформульоване рядом науковців із акцентуванням на окремі її особливості. Велика кількість таких як М. Е. Бондар, І. В. Пиріг, Ф. М. Джавадов, Е. Б. Сімакова-Єфремян, Я. І. Слободян, Н. Є. Філіпенко, В. М. Шевчук, М. Г. Щербаковський та інші вивчали експертні методики конкретних родів і видів судових експертиз і класифікацію методів експертного дослідження.

Вагомим внеском в теорію судової експертизи були наукові праці М. Е. Бондар, у яких вона зазначала, що «експертна методика визначається як програма вирішення експертної задачі, яка складається з послідовних

практичних і розумових операцій, що спрямовані на пізнання властивостей та зав'язків досліджуваних об'єктів і передбачають для цього застосування системи певних методів дослідження» [2]. Дійсно, вирішення будь-якого експертного завдання потребує не тільки спеціальних знань, але й чіткої послідовності операцій із застосуванням конкретних методів дослідження.

Поряд із цим, інші науковці звертають увагу на «основні риси експертної методики як категорії судової експертної діяльності:

а) розкрито її сутність і призначення – експертна методика є програмою рішення експертного завдання;

б) існує вказівка на зв'язок методики з об'єктом дослідження, із установленням його властивостей і проявів, що мають значення для вирішення поставленого завдання;

в) вказано на структуру та зміст методики, що припускає послідовне здійснення фізичних і розумових дій, заснованих на використанні певної системи методів і засобів дослідження;

г) вказівка на застосування системи методів дослідження означає використання об'єктивних закономірностей руху досліджуваних об'єктів, оскільки будь-який метод взагалі розробляється на основі знання об'єктивних закономірностей дійсності.

До функцій експертної методики вони відносять: ціледосягаючу, управляючу, оціночну, посвідчувальну, пізнавальну» [64].

Досить складно повністю погодитись із визначенням методики наведеним Ф. М. Джавадовим, який зазначав, що «судово-експертні методики – це окремі процедури раціонального поводження з матеріальними носіями інформації для виявлення та фіксації фактичних даних, які складають логічний зміст доказів, що збираються у формі висновку експерта» [11], оскільки методика є системою вказівок або приписів на виконання дослідження і не може бути процедурою. Крім того, в цьому визначенні відсутні посилання на методи та напрями їх застосування.

Як вірно зазначає Я. І. Слободян – «особливість криміналістичних

досліджень полягає у необхідності їх проведення з використанням відповідним чином затвердженими експертними методиками, що характеризуються поєднанням у собі необхідних вимог проведення дослідження, є основою якості та швидкості вирішення завдань експертизи» [61]. У зв'язку з цим, їх вивчення і розробка мають важливе значення у науково-дослідній і практичній діяльності.

Погоджуємось з Н. Є. Філіпенко, яка зазначає, що «якісне наукове забезпечення діяльності судово-експертних установ України є підґрунтям успішної роботи як окремих експертів, так і експертних установ, а використання накопичених знань, спеціальних у тому числі, в комплексі з іншими системами забезпечення судово-експертної діяльності в Україні є основою її ефективності» [65].

Доцільним вбачається виокремлення таких основних напрямів удосконалення науково-методичного забезпечення експертної діяльності в Україні, як:

1) підвищення вимог до професійної кваліфікації експертних кадрів, оскільки, як наголошують науковці, «питання професійної підготовки у галузі наукової діяльності за таких обставин є невід'ємним від питань загальної професійної підготовки експертів, які є, по суті, науково-практичними кадрами» [58];

2) розширення сфери проведення та можливостей судових експертиз;

3) взаємодія між суб'єктами судово-експертної діяльності за різними відомствами та рівнями, науково-дослідними організаціями, що виконують дослідження в галузі права, а також навчальними закладами;

4) впровадження міжнародної взаємодії та співпраці.

Поряд із цим, В. М. Шевчук вважає, що «в системі забезпечення судово-експертної діяльності важливими є різні напрями, які впливають на якість й ефективність такої діяльності: науково-теоретичне, організаційно-управлінське, кадрове, методичне, матеріально-технічне, інформаційне, фінансове, зокрема, нормативно-правове, забезпечення. Однак, тільки реалізація комплексного підходу до проблем забезпечення судово-експертної діяльності зумовить її

успішність і результативність» [69]. Погоджуємось з твердженням вченого, що «серед методологічних проблем удосконалення нормативно-правового забезпечення судово-експертної діяльності, розробки та удосконалення законодавчого підґрунтя цих процесів особливої значимості набувають такі їх характеристики (параметри), як якість та ефективність» [70].

Зауважимо, що Відповідно до ст. 8 Закону України «Про судову експертизу» методики проведення судових експертиз (крім судово-медичних та судово-психіатричних) підлягають атестації та державній реєстрації в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України [54]. Станом на лютий 2025 року в Реєстрі методик проведення судових експертиз налічується більше 1380 методик більшість з яких була створена за часів Радянського Союзу [47].

Згідно Порядку атестації та державної реєстрації методик проведення судових експертиз, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02.07.2008 № 595 (595-2008-п) ведення Реєстру методик проведення експертиз та його держателем є Міністерство юстиції України [46]. Будь-яка методика проведення судової експертизи включається до Реєстру за рішенням Координаційної ради з проблем судової експертизи при Мін'юсті.

Слід також акцентувати, що Державним стандартом України ISO 9001:2009 «Системи управління якістю. Вимоги», зазначено, що документація системи управління якістю, в тому числі й якістю проведення експертних досліджень, має охоплювати, зокрема, задокументовані методики [38].

У «Порядку атестації та державної реєстрації методик проведення судових експертиз» під поняттям «методика проведення судової експертизи» розуміється «результат наукової роботи, що містить систему методів дослідження, які застосовуються в процесі послідовних дій експерта з метою виконання певного експертного завдання» [46]. Таке тлумачення справедливе й для методики проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Тобто, під методикою проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів

незавершеного будівництва слід розуміти результат інтелектуальної наукової роботи експерта, що містить систему методів дослідження, які застосовуються в процесі послідовних дій експерта з метою вирішення певного експертного завдання.

Зауважимо, що на сьогодні за спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів і споруд» зареєстровані такі методики:

- «Визначення вартості майнових прав на земельні ділянки різних форм власності та функціонального призначення при проведенні судових експертиз»;
- «Визначення суми паєнакопичення вибувчих членів ЖБК»;
- «Визначення оцінки зносу як фактору знецінення об'єкту»;
- «Визначення причин залиття з урахуванням нових технологій та визначення матеріальної шкоди за його наслідками»;
- «Розрахунок коефіцієнтів корегування місцезростащування об'єкта оцінки до об'єктів аналогів при визначенні його вартості»;
- «Аналіз та класифікація факторів, які впливають на формування дійсної вартості об'єктів нерухомості»;
- «Методика визначення якості, вартості та обсягу будівництва об'єктів вулично-дорожньої мережі» [27].

Необхідно констатувати, що в зазначених вище методиках й розроблених методичних рекомендаціях відсутні положення щодо проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Однак, в методичних рекомендаціях «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах» (рік створення 1999) за експертною спеціальністю 10.6 зазначається, що «технічна можливість розподілу житлового будинку визначається на основі проведення натурного обстеження будинку та з урахуванням рівня його готовності й запланованого планувального рішення» [26]. Зазначені положення стосуються судової оціночно-будівельної експертизи та оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, а саме дані Методичні рекомендації вказують, що:

«1.9.2 При визначенні дійсної вартості будинковолодіння (житлового

будинку, господарчих будівель і споруд) вартість будівель і споруд визначається в такій послідовності:

- визначення вартості в цінах, діючих до 01.01.91 р. – розрахунки виконуються з врахуванням індексів кошторисних норм, передбачених нормативними документами, діючими в будівництві;

- визначення вартості в цінах, діючих на момент проведення дослідження;

- розрахунки виконуються з врахуванням «Порядку визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування», який затверджується наказом Держбуду України.

Основними методами, які можуть використовуватись, є:

- метод витрат – передбачає визначення вартості будівництва об'єкту дослідження з врахуванням його технічного стану;

- метод аналогів продажу – ґрунтується на результатах аналізування даних про фактичний продаж об'єктів нерухомості, аналогічних за конструктивними, планувальними та об'ємними показниками з об'єктом дослідження, який склався на час оцінювання в місці його розташування.

Зауважимо, що зазначені вище Методичні рекомендації розроблялись з урахуванням тієї нормативно-правової бази, яка була чинною на 1999 рік та базувалась на поточному стані розвитку будівельно-технічної експертизи [27]. Дійсна вартість об'єкту дослідження визначається згідно з роз'ясненням Постанови Пленуму Верховного Суду України, з урахуванням факторів, які впливають на його вартісні показники. Слід враховувати, що місцезнаходження об'єкту дослідження обумовлено трьома групами факторів: регіонального, зонального і локального характеру.

Визначення технічної можливості розподілу будинків незакінчених будівництвом здійснюється з урахуванням п. 3.4.1. Постанови – «вирішальними факторами під час визначення можливості розподілу будинку являються:

- рівень готовності будинку;

- можливість облаштувати окремі ізольовані квартири, згідно з вимогами БНіП, після добудови будинку або змінення запланованого планувального рішення будинку ;

- технічний стан збудованих несучих конструктивних елементів:

- міцність, жорсткість, їх спроможність сприймати додаткові навантаження і зберігати статичну непорушність в разі змінення запланованого планувального рішення об'єкту дослідження» [26].

Нами зазначалось, що «розподіл незакінченого будівництва неможливий, коли рівень готовності будинку менше 55 % (недобудовані усі конструктивні елементи житлового будинку), незадовільний стан збудованих конструктивних елементів будинку, їх недостатня міцність, жорсткість, неспроможність сприймати додаткові навантаження, неможливість влаштувати окремі ізольовані квартири» [27, с. 3].

Постановою КМУ «Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» [10], що втратила чинність 04.03.2013 р., були визначені важливі аспекти для оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, а саме:

«– оціночна вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, визначається шляхом застосування витратного та порівняльного підходів;

- об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини оцінюються шляхом застосування порівняльного підходу та з урахуванням інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості. У разі відсутності зазначеної інформації оціночна вартість об'єктів нерухомості визначається у послідовності, визначений п. 7 Національного стандарту № 2, та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків;

- оціночна вартість об'єктів нежитлового фонду, а також їх частин визначається шляхом застосування усіх методичних підходів з урахуванням наявної інформації, що необхідна для проведення оцінювання, виду та

функціонального призначення об'єктів оцінювання» [10].

Нами зазначалось, що «оціночна вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається шляхом застосування методу прямого відтворення витратного підходу та (або) поєднання кількох методичних підходів» [27, с. 3]. Визначення оціночної вартості об'єкта незавершеного будівництва шляхом застосування кількох методичних підходів здійснюють згідно абз. 2 п. 26 Національного стандарту № 2 за умови, що «об'єкт має такі ознаки:

- «– його будівельна готовність становить понад 70 %;
- показники міцності конструкції дають можливість завершити будівництво;
- об'єкт розпочатий будівництвом не більш як п'ять років тому; у разі тимчасового припинення будівництва об'єкта роботи з його консервації виконані своєчасно;
- об'ємно-планувальні характеристики об'єкта відповідають сучасним вимогам будівельних норм і правил» [10].

В методичних рекомендаціях «Організація проведення будівельно-технічних експертиз в цивільних справах» висвітлено положення щодо проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання житлових будинків, однак відсутні положення з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Акцентуємо, що на сьогодні існує лише дві методичні рекомендації в яких йдеться про визначення оцінки об'єктів незавершеного будівництва, а саме:

- Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном [18];
- Методичні рекомендації щодо встановлення вартості об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань [22].

Відповідно до «Методичних рекомендацій щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном» зазначено, що «поділ чи виділ частки незавершеного будівництва житлового будинку можливий за таких умов:

- наявності зведених всіх несучих і зовнішніх огорожувальних елементів будинку – фундаментів, стін, перекриття, даху;

- відсутності несучих і зовнішніх огорожувальних елементів будинку технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як незадовільний (фізичний знос 41...60 %); ветхий (фізичний знос 61...80 %) і непридатний (фізичний знос 81...100 %) і віднесених до категорії технічного стану III (непридатний до нормальної експлуатації) та IV (аварійний);

- можливості обладнання житлових, як мінімум однокімнатних, квартир в частинах будинку, що виділяються співвласникам, та завершення будівництва будинку» [18].

Однак, «Методичні рекомендації щодо встановлення вартості об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань» які також віднесено до спеціальності 10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів» не позбавлені недоліків. В даних методичних рекомендаціях зазначено, що «Показники вартості нерухомого майна є визначальними під час розрахунку часток у спільній власності на дане майно, а також необхідні для визначення розміру грошової компенсації за неможливості виділу частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним власнику, що виділяється, та для визначення грошової компенсації учаснику спільної власності, частка якого зменшилась у випадках якщо виділ технічно можливий, але з відхиленням від розміру часток кожного власника [22].

«У випадку, якщо неможливо підібрати об'єкти-аналоги серед наведених у Збірнику, а також за умови відсутності поправочних коефіцієнтів на окремі конструктивні елементи та види робіт або за відсутності їх вартісних показників у розділі Збірника «Усереднені показники вартості відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру», вартість об'єкта оцінювання чи окремих конструктивних елементів і видів робіт визначається шляхом складання кошторисів» [22].

Зауважимо, що кожний із співвласників має право на надання йому у

володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У випадку неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації (ст. 358 ЦПК України).

Статтею 364 ЦПК України передбачено, що «якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки» [67].

Згідно пункту 6 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» [53] «за неможливості виділу частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним власнику, що виділяється, за його згодою присуджується грошова компенсація. Розмір грошової компенсації визначається за угодою сторін, а за відсутності такої угоди – судом по дійсній вартості будинку на час розгляду справи. Під дійсною вартістю будинку розуміється грошова сума, за яку він може бути проданий у даному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення за необхідності призначається експертиза.

В пункті 7 зазначеної Постанови вказано, що якщо виділ технічно можливий, але з відхиленням від розміру часток кожного власника, суд з урахуванням конкретних обставин може провести його зі зміною у зв'язку з цим згідно ст. 119 ЦК України ідеальних часток і присудженням грошової компенсації учаснику спільної власності, частка якого зменшилась» [53].

Аналогічні роз'яснення містить і постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності». Так, відповідно до пункту 12 даної Постанови, «вирішуючи питання про грошові стягнення у справах за позовами про захист права приватної власності на майно, суди мають виходити з того, що вартість спірного майна визначається за погодженням сторін, а за його відсутністю – за

дійсною вартістю майна на час розгляду спору. Під дійсною вартістю розуміється грошова сума, за яку майно може бути продано в даному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення за необхідності призначається експертиза» [55].

Відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна, майнових прав (далі – оцінювання майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону [52].

Статтею 9 зазначеного Закону передбачено, що «методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінювання майна: положеннях (національних стандартах) оцінювання майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України; методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України» [52].

Розроблення нормативно-правових актів з оцінювання майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінювання. Також передбачено, що положення (національні стандарти) оцінювання майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінювання, методичних підходів та особливостей проведення оцінювання відповідного майна залежно від мети оцінювання, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінювання майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінювання ринкової вартості майна та випадки й обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінювання майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінювання, визначається

ринкова вартість. Положення (національні стандарти) оцінювання майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінювання майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

На сьогодні методичне регулювання оцінювання нерухомого майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінювання майна, зокрема положеннях (національних стандартах) оцінювання майна [27]:

- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»;

- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна».

Національний стандарт № 1 встановлює «загальні засади оцінювання майна і майнових прав, зокрема, містить положення щодо:

- визначення понять, що вживаються в даному стандарті та використовуються в інших національних стандартах з оцінювання майна;

- принципів оцінювання;

- бази оцінювання та порядку визначення вартості;

- методичних підходів до оцінювання майна та їх основні засади;

- загальних вимог до проведення незалежного оцінювання майна;

- загальних вимог до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна;

- загальних вимог до рецензування звіту про оцінку майна» [42].

Так, у Національному стандарті № 1 вказано, що «існують ринкові та неринкові види вартостей. До неринкових видів відносяться: вартість відтворення; залишкова вартість заміщення чи відтворення; вартість у використанні; споживча вартість; вартість ліквідації; інвестиційна вартість; спеціальна вартість; ліквідаційна вартість; чиста вартість реалізації; оціночна вартість та інші, порядок визначення яких встановлюються окремими національними стандартами. Неринкові види вартості як база оцінювання визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізування корисності або призначення об'єкта оцінювання, а

також вивченні впливу умов використання чи способу відчуження об'єкта оцінювання. Для проведення оцінювання майна застосовують такі основні методичні підходи: витратний, дохідний, порівняльний» [42].

Національний стандарт № 2, який діє з 28.10.2004 та чинний і сьогодні, є обов'язковим для застосування під час проведення оцінювання нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Національний стандарт № 2 містить положення щодо:

- визначення понять, що вживаються в даному стандарті;
- особливостей застосування методичних підходів;
- особливості оцінювання окремих видів нерухомого майна.

Відповідно до п. 26 Національного стандарту № 2 «вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного або порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів. У випадку поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінювання за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва та введення в експлуатацію й приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію» [43].

Відповідно до пункту 1.5. Інструкції [39], проведення експертиз, експертних досліджень з оцінювання майна здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» та з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [52] щодо методичного регулювання оцінювання майна.

Статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено, що діяльність судових

експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного регулювання оцінювання цього майна. Інші положення даного Закону не поширюються на діяльність судових експертів.

Отже, судові експертизи з оцінювання об'єктів нерухомого майна в частині методичного регулювання оцінювання виконуються судовими експертами з урахуванням відповідних нормативно-правових актів з оцінювання майна, зокрема вимог національних стандартів. В «Методичних рекомендаціях щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном» наведені «загальні ознаки нерухомого майна, такі як:

- «— наявність фундаменту, який нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою;

- неможливість переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення;

- державна реєстрація та те, що об'єкт незавершеного будівництва характеризується будівельною готовністю, яка визначається у відносних величинах (%) і у вартісному вираженні» [18].

Однак, у цих Методичних рекомендаціях також відсутні методи дослідження щодо оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Як визначено раніше дане дослідження присвячено судовій оціночно-будівельній експертизі з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є комплексним дослідженням як із оціночно-будівельної так й із будівельно-технічної експертизи. Зауважимо, що основні методи, які слід використовувати під час оцінювання об'єктів незавершеного будівництва житлових будинків у даних методичних рекомендаціях не зазначено. Виходячи із реалій сьогодення для визначення відповідної вартості об'єктів незавершеного будівництва, які зазнали значних ушкоджень і руйнувань (наприклад, в результаті збройної

агресії з боку РФ) доцільно застосовувати кілька методів [2]:

«1) *Розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналогу* – для визначення вартості об'єкту застосовують дані про вартість одиничного показника об'єкта-аналога. Об'єкт-аналог, тип – конкретна будівля з певними об'ємно-планувальними рішеннями та притаманними цій будівлі конструктивними елементами, видами робіт і використаними матеріалами, по якій відомі вартісні показники як по будівлі в цілому, так і по окремих її елементах і видах робіт. Ці дані приведені у відповідних збірниках укрупнених показників відносної вартості (УПВВ) [14]. Вартість одиничного показника коригується на відмінності, які існують між аналогом і об'єктом, що досліджується. Коригування виконується за капітальністю, матеріалами, об'ємно-планувальними рішеннями та інженерним обладнанням» [28].

«2) *Метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт* – є різновидом вартості одиничного показника будівельного аналога та базується на використанні в якості одиниць виміру характерних показників вартості укрупнених обсягів окремих видів робіт – 1 куб. цегляної кладки; 1 кв. м. фарбування поверхні; монтаж воріт 1 шт.; будівництво колодязю тощо [2]. Цим методом зручно користуватись коли об'єкт дослідження має значні пошкодження та руйнування.

3) *Розрахунок кошторисної вартості об'єкту* – для визначення кошторисної вартості об'єктів будівництва, їх черг та/або пускових комплексів складається інвесторська кошторисна документація таких видів:

- локальні кошториси;
- локальні кошторисні розрахунки;
- об'єктні кошториси;
- об'єктні кошторисні розрахунки;
- кошторисні розрахунки;
- зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва;
- зведення витрат;
- відомості кошторисної вартості об'єктів, що входять до пускових

комплексів;

- відомості кошторисної вартості об'єкта будівництва та робіт з охорони довкілля;

- відомості ресурсів до відповідних кошторисів і кошторисних розрахунків [2].

«4) *Метод розбивки по компонентах* – ґрунтується на тому, що вартість об'єкта розраховується як сума вартості окремих компонентів. В якості компонентів можна розглядати набір робіт, що виконують на будівництві субпідрядні організації, або використати розбивки по профілю робіт, тобто, розподілити по спеціалізації – бетонники, муляри, сантехніки й інші» [28].

«5) *Метод об'єктів-аналогів* – базується на використанні інформації про вартість, яку можна отримати в проєктних організаціях, які були «пов'язані з проєктуванням об'єктів аналогічного функціонального використання [28].

Аналізування наявних методик та методичних рекомендацій дозволило встановити, що на сьогоднішній день існує нагальна потреба у створенні методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, яка б поєднувала теоретико-прикладні дослідження з практичними напрацюваннями. Така методика має сприяти: скороченню строків проведення експертиз; підвищенню наукового рівня й повноти експертних завдань; зменшенню кількості невирішених питань та забезпечувати максимальну об'єктивність, достовірність отриманих результатів і загальний рівень ефективності.

3.2 Основні напрями формування сучасної методики проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва

Висновок судового експерта, який складається за результатами застосування спеціальних знань, є одним із джерел доказів у процесуальному

праві України. У зв'язку з постійним розвитком науки і техніки кожний судовий експерт повинен розширювати свої знання та удосконалювати професійні навички шляхом ознайомлення з науковими досягненнями, сучасними методами та новими експертними методиками. Будь-які висновки експерта мають бути достовірними, належним чином обґрунтованими та істинними, а також результатом експертизи, що виконується в певній послідовності, що визначається експертною методикою. Встановлення істини повинно відправлятися відповідно до норм кримінального процесуального права та кримінального права.

Процес експертного пізнання як категорія судово-експертної діяльності тісно пов'язаний з процесом експертного пізнання. Для вирішення експертних завдань із урахуванням потреб слідчо-судової практики в науково-дослідних установах судової експертизи та експертних службах правоохоронних органів держави проводиться наукова робота, в результаті якої створюються нові експертні методики та методичні рекомендації до проведення експертних досліджень та актуалізуються вже існуючі.

У формуванні сучасної методики проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва не останнє місце посідає тезаурус у даній сфері експертної діяльності. Так, науковці зазначають, що «створення експертної методики – це один із головних етапів об'єктивізації експертного досвіду та отримання нового знання на шляху максимального наближення до істини» [59]. Поряд із цим, І. В. Губанова зазначала, що «кожна з методик є результатом інтелектуальної, творчої, наукової діяльності обізнаних осіб – спеціалістів-експертів у певних галузях знань, який фіксується у матеріальній формі та має нематеріальну сутність» [9].

У загальновживаному сенсі термін «методика» має кілька значень. Так у Великому тлумачному словнику сучасної української мови терміт «методика» має наступні значення: «Методика:

- сукупність взаємопов'язаних способів та прийомів доцільного

проведення будь якої роботи;

- документ, який описує послідовність методів, правил і засобів виконання роботи;

- вчення про методи викладання певної науки, предмета» [3].

Варто приділити також увагу термінам, які у судовій експертології по відношенню до проведення експертних досліджень також застосовуються у сучасних методиках проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, а саме:

« – *прийом* – спосіб виникнення або здійснення чого-небудь...; метод дослідження вивчення чого-небудь...; технічний прийом – усталений спосіб виконання або виготовлення чого-небудь...; виконання, здійснення дії за один раз» [4];

« – *спосіб* – певна подія, прийом або система прийомів, яка дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось...; те, що служить знаряддям, засобом і т. ін. у якій-небудь справі дії» [4].

« – *метод* – прийом або система прийомів, що застосовуються в якій-небудь галузі діяльності (науці, виробництві тощо)...; спосіб дії;

- *технологія* – сукупність знань, відомостей про послідовність окремих виробничих операцій у процесі виробництва чого-небудь...; сукупність способів обробки чи переробки матеріалів, інформації, виготовлення виробів, проведення різних виробничих операцій» [4];

« – *операція* – дія, спрямована на виконання якої-небудь задачі... Окрема технологічно однорідна частина виробничого процесу, виконувана на одному робочому місці одним робітником або групою... Ряд дій або окремі дія в ряді інших, що з них складається робота окремої людини або група людей, машини, механізму і т.і... яка-небудь дія або ряд дій, об'єднаних спільною метою» [4];

« – *процес* – сукупність послідовних дій, засобів, спрямованих на досягненні певного наслідку...; виробничий процес – систематична та цілеспрямована зміна кількісних та якісних характеристик засобів виробництва і робочої сили для отримання готової продукції...; технологічний процес –

частина виробничого процесу, яка складається з дій, спрямованих на зміну та (або) визначення стану заготовок та виробів» [4].

В словнику основних термінів судових експертиз наведені загальні пояснення термінів у редакції:

« – *методика* – а) система, сукупність прийомів, способів, методів дослідження; точне і суворе дотримання послідовності конкретних дій, технологічний аспект методу; повною мірою термін «методика» близький за значенням до поняття «алгоритм»; б) нормативний документ про методи досліджень, способи проведення вимірювань, розрахунків тощо» [71];

« – *методика експертна* – система приписів (категоричних чи альтернативних) щодо вибору та застосування у певній послідовності й у певних умовах (існуючих або таких, що створюються) методів і засобів вирішення експертних завдань» [71];

« – *метод експертизи* – сукупність прийомів, операцій і способів теоретичного пізнання і практичного перетворення дійсності для вирішення питання поставленого перед експертом. Прийоми, операції і способи, що утворюють метод, являють собою практичне застосування знань закономірностей об'єктивної дійсності задля отримання нових знань про неї. Добре відпрацьований метод, що розкладається на послідовність суворо визначених правил, за допомогою яких вирішуються як класові, родові, видові, підвидові експертні завдання, так і певного типу питання усередині конкретної експертизи, може являти собою алгоритм як структурний елемент відповідної ієрархії методологічних рекомендацій» [71].

Відповідно до терміну, який наведено у першому міжнародному стандарті ISO 21043 «Forensic sciences – part 1 terms and definitions» «стандартна операційна процедура» тлумачиться як дозволений, задокументований спосіб здійснення діяльності або процесу [1] та є синонімом термінів «методика» та «процедура».

Провівши аналізування вище зазначених термінів можна дійти висновку, що «визначення термінів «прийом» і «спосіб» застосовуються для тлумачення

термінів «метод» і «методика»; визначення «процедура» синонім визначенню «технологія», «процес» є синонім терміну «технологія». Елементи діяльності із проведення експертних досліджень наступним чином: «метод» – «методика», «процедура» («стандартна операційна процедура») – «процес» («технологія») [59].

Відтак, не зважаючи на певну неоднозначність існуючих визначень, поняття «експертна методика» у судово-експертній діяльності на сьогоднішній день є остаточно сформульованим. Виходячи з вище наведених понять можна зробити висновок, що у судовій експертизі термін «методика» використовується як схема вирішення експертних завдань (задач) під час проведення експертного дослідження. З цього приводу вірно зазначав О. О. Мешков, що «методи, способи, засоби, дії та операції, які використовуються в судово-експертній діяльності, складають основу методик судової експертизи» [23].

Багато вчених зазначають, що усі методики можна класифікувати таким чином:

- загальні чи міжгалузеві – є загальними для усіх галузей судової експертизи;
- окремі чи типові експертні методики – створюються в межах кожного роду, виду, підвиду експертиз та будуються на базі загальних методик;
- конкретні експертні методики – створюються для розв’язання конкретного експертного завдання.

Більш розширену, але подібну, класифікацію методик надає І. В. Пиріг, який зазначав, що «методики судових експертиз поділяються на чотири класи:

- 1) загальні (або родові) – відповідно до родової класифікації залежно від галузі спеціальних знань;
- 2) видові (або типові) методики, що стосуються вирішення більш конкретних експертних завдань у межах зазначених родів експертиз;
- 3) окремі (або часткові) методики, які створено для вирішення підзавдань у межах виду;

4) конкретні методики – для кожного окремо проведеного дослідження» [64].

На нашу думку, методика проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва відноситься до окремої (часткової) методики, які створюється для вирішення підзавдань у межах певного виду. Вона ґрунтується на використанні загальних (загально-наукових; загально-логічних, загально-пізнавальних), окремих і спеціальних методах.

«До всезагальних (філософських) методів наукового пізнання належать не тільки діалектичний, але й метафізичний метод. Діалектичний – це метод пізнання дійсності в її суперечливості, цілісності й розвитку. Зміст матеріалістичної діалектики полягає у дослідженні предметів та явищ дійсності ц їх русі, зміні, розвитку, взаємообумовленості. Метафізичний метод – це метод, протилежний діалектичному, за допомогою якого розглядаються явища поза їх зв'язком та розвитком» [6, 60].

Як зазначав М. Г. Щербаковський: «Спираючись на діалектичний метод пізнання дослідження судових експертиз розкривають об'єктивні закономірності судово-експертної діяльності, а також слідчої та судової діяльності, пов'язаних із проведенням та використанням судових експертиз. Діалектичний метод визначає підхід до досліджуваних об'єктів, явищ, факторів як певного елементу складної системи використання у кримінальних провадженнях спеціальних знань у формі судових експертиз; обґрунтовує методологічну основу для застосування інших загальнонаукових і галузевих методів дослідження» [72].

Так до початку проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерт не має відповіді на питання стосовно вартості об'єкту дослідження. Після проведення повного експертного дослідження в експерта формується чітке уявлення про: ступінь готовності об'єкта дослідження; метод оцінювання, який необхідно застосувати для проведення експертизи, та його вартість у відповідному стані готовності.

У результатах досліджень судових експертів зазначено, що «до основних загальних (загально-наукових; загально-логічних) методів і прийомів дослідження належать: аналіз, синтез, абстрагування, ідеалізація, узагальнення, індукція, дедукція, аналогія, системний підхід, вірогіднісні (статистичні) методи» [16]. Зазначені методи також слід віднести до методів логіки. Зупинимось більш детально на методах, які слід застосовувати експерту у процесі оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

«1. Аналіз (analysis, від грец. розкладання, розчленування, розбирання) – метод дослідження, що передбачає уявне розчленування (розкладання) пізнавального об'єкта на різні компоненти, будь-якого складного явища на складові – простіші частини, елементи, виокремлення в об'єкті певних його сторін, елементів, властивостей, зв'язків, відносин тощо. Таке розчленування допомагає експерту окреслити й дослідити конкретні, найважливіші властивості, сторони й відносини досліджуваного об'єкта для вирішення поставлених перед експертом питань» [19].

Наприклад, при дослідженні технічного стану об'єкту нерухомого майна експерт досліджує технічний стан окремих конструктивних елементів будівлі (фундаменти, стіни, перекриття тощо). Після проведення аналізування кожного з конструктивних елементів незавершеного будівництва експерт може встановити технічний стан всієї будівлі.

«2. Синтез – метод дослідження, який полягає у поєднанні, відтворенні зв'язків окремих частин, елементів, сторін, компонентів складного явища та досягнення цілого в його єдності, тобто, синтез є процесом об'єднання раніше розрізнених речей або понять в одне ціле. «Аналіз і синтез виявлених ознак – це процес уявного поділу та уніфікації загального об'єкта дослідження» [7].

3. Індукція (англ. induction – наведення) – метод пізнання, який дає змогу дійти загального висновку на основі аналізування окремих фактів (від окремого до загального), а також спосіб міркування, за допомогою якого визначають обґрунтованість висунутого припущення чи гіпотези.

4. Дедукція (від лат. deduction – виведення) – метод, який полягає у

здобутті висновків на основі знання певних загальних положень, тобто, принцип пізнання (перебіг мислення) до загального до окремого (часткового).

Під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва дедукція (пізнання від загального до окремого) та індукція (пізнання від окремого до загального) постійно доповнюють одна одну і змінюють на різних стадіях дослідження.

5. Абстрагування – це мислене виділення з сукупності ознак якостей і відношень, притаманних досліджуваному об'єкту на даному етапі вирішення експертного завдання. У такому випадку експерт зосереджує свою увагу на окремих важливіших ознаках (сторонах) предмета чи явища, одночасно відволікаючись від усіх інших груп ознак того ж об'єкта, щоб найбільш повно і всебічно вивчити цей предмет або явище.

6. Формалізація – це метод наукового дослідження, прикладом його застосування в судово-експертній діяльності є використання математичних методів під час вирішенні її завдань. Формальні методи дають можливість узагальнити різні за змістом матеріали, розкрити структурні зв'язки [7].

7. Конкретизація (від лат. *concretus* – зрощення) – відтворення об'єктивної конкретності досліджуваного об'єкта в цілісній системі теоретичного знання [73].

8. Аналогія (від грец. *analogia* – відповідність, подібність, схожість) – умовивід, у якому від схожості предметів за одними ознаками доходять висновку про можливу схожість цих предметів за іншими ознаками [7]. Так під час проведення оцінювання незавершеного будівництва експерт у процесі визначення його вартості проводить підбір за найбільш схожими (аналогічними) показниками до об'єкту дослідження.

9. Ідеалізація – метод наукового пізнання, який полягає в уявному конструювання об'єктів, яких не існує в реальності. Ідеалізація містить момент абстрагування від реальних предметів і процесів [7]. Наприклад, під час проведення дослідження з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва в залежності від його ступеню готовності експерт враховує його найбільш

корисне використання у разі закінчення процесу будівництва.

10. Метод порівняння застосовують для проведення ідентифікаційних досліджень. Проводячи дослідження з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерт порівнює об'єкт дослідження з вартістю подібного нерухомого майна і робить висновки щодо визначення вартості об'єкту дослідження.

11. Узагальнення – це перехід від знання про одиничне до знання про загальне, від знання про менш загальне до знання про більш загальне, а також результат таких переходів, що фіксується у відповідних поняттях і судженнях. Узагальнення становить собою інтеграцію добутих у процесі експертного дослідження відомостей, які виступають у формі висновків експерта [7]. Так, після проведення оцінювання із застосуванням кількох підходів експерт має узагальнити результати дослідження та дати обґрунтування для підходу, який він обрав для визначення вартості об'єкту дослідження.

До загально-пізнавальних методів та окремих методів при під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є: метод спостереження, метод описування, метод вимірювання, фіксувальне фотографування тощо.

Метод спостереження – візуальний огляд є невід'ємною та важливою стадією під час проведення будь-якої оціночно-будівельної експертизи. Результати натурного обстеження є основою для подальшого експертного дослідження. У процесі візуального огляду експерт встановлює: технічний стан об'єкту дослідження, ступінь готовності, основні конструктивні елементи, функціональне використання на час проведення експертного дослідження.

Метод описування є засобом фіксування інформації; описування як результат практичного використання спостереження є необхідною умовою фіксування спостереження, інших методів пізнання й оцінювання виявлених ознак (властивостей, станів, процесів). Всі дані, які експерт отримав мають бути детально описані у висновку експерта.

Метод вимірювання – виміри виконуються рулетками, лазерними

далекомірами, масштабними рулетками, штангенциркулями для уточнення площ приміщень, їх висоти, товщини стін тощо при цьому також у висновку експерта мають відображатися описи отриманих вимірювань.

Метод фіксувального фотографування, є важливим під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, оскільки дає змогу показати загальний вигляд об'єкту, його технічний стан (наявність тріщин, сколів та інших пошкоджень), основні конструктивні елементи об'єкту дослідження тощо.

Питання методичного забезпечення проведення судових експертиз у своїх роботах висвітлювало чимало вітчизняних науковців серед яких М. Е. Бонадар, Л. М. Дереча, А. В. Іщенко, Н. І. Клименко, А. А. Полтавський, О. Г. Рувін, Е. Б. Сімакова-Єфремян, Я. І. Слободян, М. Г. Щербаковський та інші. Розглянемо позиції вітчизняних вчених, які приділяли свою увагу змісту, структурі та стадіям експертних методик.

Так А. В. Іщенко, Ю. І. Палеха, А. О. Полтавський пропонують зміст і структуру експертної методики викласти уніфіковано:

- 1) вихідні дані (які повинні включати, зокрема, найменування експертної галузі та методики);
- 2) зміст (перелік розділів);
- 3) вступ;
- 4) основний текст:
 - 4.1) об'єкти дослідження;
 - 4.2) експертні завдання (типові питання), що вирішуються методикою;
 - 4.3) технічні засоби та інструментарій;
 - 4.4) об'єкти дослідження – порівняльні зразки;
 - 4.5) умови експертного дослідження;
 - 4.6) стадії експертного дослідження;
- 5) предметний показчик;
- 6) довідково-інформаційні дані (додатки у вигляді таблиць, схем тощо);
- 7) бібліографічний список [20].

Ю. Ю. Ярослав запропонував чотирьох-блочну конструкцію задокументованої експертної методики, яка має містити такі частини:

1) *загальну*, в якій повинні зазначатися назва задачі (з варіантами формулювання питань, якими реалізовується ця задача) та системи підзадач; опис сутності методики (чи принципу її дії); опис сутності методики (чи принципу її дії); опис об'єкту дослідження; опис ознак досліджуваного об'єкта);

2) *технічну*, в якій мають міститись перелік комплексу необхідних науково-технічних засобів, іншого обладнання, а також вимірювальних пристроїв; описи умов застосування методів; перелік необхідних витратних матеріалів та речовин; дані про порівняльні зразки; довідникові дані, в тому числі, переліки основної та додаткової літератури; вимоги щодо необхідного рівня підготовки суб'єкта (судового експерта); аспекти вивчення матеріалів справи; коло спеціалістів суміжних спеціальностей);

3) *операційну* із описом оптимальної послідовності дій експерта (суб'єкта) в процесі дослідження з метою отримання результату);

4) *документальну* із зазначенням рекомендацій щодо оформлення документу (висновку експерта чи висновку спеціального дослідження (висновку спеціаліста); рекомендації щодо викладення в даному документі проміжних і кінцевих результатів; особливості формулювання висновків; рекомендації щодо оцінювання висновків експерта слідчим та судом [62].

В. С. Печніков, В. В. Назаров, В. І. Пащенко та ін. у своїй спільній роботі зазначали, що експертне дослідження – складний процес, в якому окремі етапи взаємопов'язані та взаємообумовлені. У зв'язку з цим, з методологічної точки зору, в цьому єдиному процесі можна виділити основні елементи, які утворюють стадії проведення експертного дослідження. Експертне дослідження складається з таких стадій:

- попереднє дослідження;
- роздільне дослідження;
- експертний експеримент;

- порівнювальне дослідження;
- оцінювання результатів дослідження та формулювання висновків;
- оформлення експертного дослідження [36].

Н. І. Клименко в своїй науковій праці виділяє такі стадії будови методики:

- підготовчу стадію;
- стадію роздільного дослідження;
- стадія експертного експерименту;
- стадію порівнювального дослідження;
- оціночну стадію [21].

Ю. Ю. Ярослав пропонує більш розгорнуту будову структури методики:

- підготовча стадія (чи стадія попереднього дослідження);
- стадія роздільного дослідження; експериментальна стадія;
- порівнювальна стадія;
- оціночна стадія;
- стадія формування висновків [62].

О. М. Моїсєєв у своїй монографії з питань теорії формувань і практики застосування експертних технологій виділяв наступні стадії/операції експертних технологій:

- попередня/попереднє дослідження;
- робоча/роздільне дослідження;
- порівняльна/порівнювальне дослідження;
- синтезуюча/синтезування результатів та формування висновку [24].

Погоджуючись частково із запропонованими вченими структурами експертних методик, маємо наголосити, що вони повинні бути оприлюднені не лише у наукових виданнях, а й знайти відображення у відповідних стандартах, нормах, наказах чи в інструкції щодо порядку створення та оформлення експертних методик. Тільки у разі певної регламентації можна розраховувати на однаковий підхід та одноманітність їх оформлення незалежно від того ким була експертна методика розроблена.

Узагальнюючи наведене вище можна констатувати, що процес створення методики складається з етапів – організаційного, дослідного, узагальнення, апробації та реалізації результатів дослідження.

1) Організаційний етап – вказує, що організація наукового дослідження передбачає: вивчення стану об'єкта дослідження; конкретизацію місця наукової теми у науковому дослідженні; визначення об'єкта дослідження.

2) Дослідний етап включає: спостереження; обстеження; вибирання критеріїв оцінювання; здійснення збирання і групування інформації за допомогою сучасних інформаційних технологій.

3) Етап узагальнення та апробації результатів експертного дослідження складається з узагальнення результатів експертного дослідження; апробації результатів дослідження.

Дослідна і завершальна стадія науково-дослідного процесу є взаємно обумовленим ланцюгом інтелектуальної діяльності у сфері наукових досліджень судового експерта.

4) Реалізація результатів дослідження здійснюється дослідним впровадженням їх у практику за участю замовника експертного дослідження. При цьому виявляються, прогалини та неточності, які потім усуваються судовим експертом (наприклад, коригується висновок експерта, звіт про НДР); оприлюднюються кінцеві результати дослідження [57].

Переконані, що основними етапами створення експертної методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є:

- встановлення проблеми та визначення мети й завдань експертного дослідження;
- формування теоретичної бази на основі результатів аналізування напрацювань вчених;
- етапи експериментального дослідження;
- обробка результатів експериментального дослідження (зокрема, створення математичного апарату);
- побудування проєкту окремої експертної методики;

- перевіряння дії конкретної експертної методики на контрольних завданнях;
- формулювання висновків експерта та розроблення операційної частини експертної методики;
- описування експертної методики та процедури її застосування [55].

3.3 Алгоритмізація проведення судової оціночно-будівельної експертизи під час визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва

Словник основних термінів судових експертиз містить такі визначення поняття «алгоритм»: «алгоритм – система операцій, послідовність визначених дій, що здійснюються у відповідності до суворо визначених правил з метою вирішення відповідних задач. Алгоритм вирішення експертного завдання – система операцій, послідовність визначених дій, яка регламентує зміст і порядок дій експерта у послідовності, що забезпечує при певних умовах вирішення конкретних експертних питань в межах експертної методики або метода експертного дослідження» [71].

Як зазначалося нами раніше завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості повинен зазначатися у питаннях, що виносяться на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Алгоритмізація відіграє надзвичайно важливу під час вирішення конкретних експертних завдань, зокрема, та у судово-експертній діяльності, взагалі. Зауважимо, що процес будь-якого оцінювання об'єктів нерухомості

складається з трьох основних етапів: підготовчий, оцінювання, заключний [35].

I етап. На цьому етапі обирають стандарт вартості й методи оцінювання, готується необхідна для проведення оцінювання інформація (вихідні дані), здійснюється проведення візуально-інструментального огляду

II етап. На цьому етапі розраховується вартість об'єкта в залежності від обраних методів та підходів;

III етап. На цьому етапі проводиться узгодження результатів і складається висновок експерта.

У процесі проведення судових оціночно-будівельних експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерт має керуватися головним законодавчим актом, який регулює процес оцінювання, а саме Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні.

Відповідно до ст. 9 цього Закону методичне регулювання оцінювання майна здійснюється згідно вимог, що містяться у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України. Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна [52]. На теперішній час в Україні чинними є такі національні стандарти:

– *Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»*, затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10 вересня 2003 року №1440, що є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінювання майна та майнових прав, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна [42]. Даний стандарт складається з наступних розділів: «Загальні

питання», «База оцінки та порядок визначення вартості», «Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади», «Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна», «Загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна», «Загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна»;

– *Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»*, затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року №1442, який визначає правові засади здійснення оцінювання майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні [43]. Даний стандарт складається з наступних розділів: «Загальні положення», «Засади проведення оцінки майна», «Набуття права на зайняття оціночною діяльністю», «Державне регулювання оціночної діяльності», «Саморегулівні організації оцінювачів», «Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності», «Прикінцеві положення»;

– *Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»*, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. №1655, який є обов'язковим для застосування під час проведення оцінювання цілісного майнового комплексу суб'єктами господарювання (далі – цілісний майновий комплекс) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку цілісного майнового комплексу [44];

– *Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»*, затверджений постановою Кабінету Міністрів від 3 жовтня 2007 року №1185, який є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінювання майнових прав інтелектуальної власності, а також особами, які здійснюють відповідно до законодавства рецензування звітів про оцінку [45].

Крім зазначених вище стандартів під час проведення оціночно-будівельних експертиз та експертних досліджень експерт повинен керуватися методиками та нормативно-правовими актами, а саме:

- «Методикою оцінки майна» № 1891, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. [40];
- Законом України «Про оцінку земель» [51];
- Постановою кабінету міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [37];
- Наказом Держкомзему України «Про порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 09 січня 2003 р. [50].

Алгоритм дій судового експерта під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва складається із низки етапів. Розглянемо кожний із них більш докладно.

Першим етапом є дослідження експертом наданих йому вихідних даних для проведення експертизи та з'ясування чи достатньо їх для проведення експертизи. Вихідними даними, які необхідні для проведення експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є:

- документи, що підтверджують право власності (чи користування) на земельну ділянку;
- дозвільна документація на будівництво об'єкта дослідження;
- проектно-кошторисна документація на будівництво об'єкта дослідження в повному обсязі;
- виконавча документація на зведення об'єкта дослідження в повному обсязі (сертифікати, технічні паспорти та інші документи, що засвідчують якість матеріалів, конструкцій та деталей, які застосовані під час виконання будівельно-монтажних робіт; акти на сховані роботи і акти проміжного приймання окремих відповідальних конструкцій; журнали виконання робіт і акти проміжного приймання окремих відповідальних конструкцій; журнали виконання робіт та авторського нагляду проектних організацій, матеріали обстежень та перевірок у процесі будівництва органами державного та іншого нагляду);
- відомості про конструктивну систему об'єкта дослідження;
- відомості про площу забудови об'єкту дослідження;

- дата фактичного припинення будівництва;
- довідка щодо ступеня закінчення будівництва в цілому та по певним конструктивним елементам окремо;
- акт консервування незавершеного будівельного об'єкту (якщо об'єкт законсервований);
- відомості про наявність обтяжень у об'єкта незавершеного будівництва, включаючи обтяження задатком чи борговими зобов'язаннями, та інших обмежень по використанню об'єкта дослідження;
- безпосередньо об'єкт незавершеного будівництва (можливість експерту провести візуально-інструментальне дослідження).

Як вірно зазначав Г. В. Прохоров-Лукін «невирішеним у нормативному порядку і дискусійним у літературі залишається питання про те, яким чином експерт вправі отримувати вихідні дані для дослідження. За загальним правилом такі дані надаються слідчим (судом). Проте, нерідкі й такі ситуації, коли потреба у додаткових вихідних даних чи уточненні наявних виникає у процесі проведення експертизи. У такому випадку видається правильною думка, що з наявності у розпорядження експерта матеріалів кримінальної справи, він має право самотійно відібрати необхідні дані (якщо вони не характеризуються неоднозначністю) і з їх використанням провести дослідження. Для виключення процесуальних колізій у таких випадках експерт повинен у висновку пояснити причини залучення додаткових даних або уточнення наявних за матеріалами справи. Разом з тим, у деяких випадках, у процесі проведення дослідження експерт може дійти висновку про неспроможність з «технічної» точки зору вихідних даних, повідомлених слідчим, що має знайти відповідне відображення у висновку» [56, с. 71].

На другому етапі після ознайомлення з наданими на дослідження вихідними даними експерт обирає вид вартості об'єкту дослідження. Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» виділяють такі види вартості: ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість ліквідації, оподаткування вартість нерухомості, вартість

відтворення, вартість заміщення, страхова, споживча вартість та інші. Найбільш розповсюдженим видом вартості є ринкова вартість.

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта, що оцінюється, на ринку подібного майна на дату оцінювання за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу та за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу. Під датою оцінки мають на увазі дату (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінювання майна та визначається його вартість. Ринкова вартість відображає взаємодію продавців, покупців та інвесторів на ринку відповідного майна. Ринкова вартість обов'язково розраховується у випадках, коли здійснюється відчуження або передача прав власності [33, с. 20–24].

«Інвестиційна вартість – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт, що оцінюється. Типовий інвестор вкладаючи кошти у майно, прагне не лише повернути вкладений капітал, а ще й отримати прибуток на вкладений капітал. Саме бізнес і нерухомість розглядаються як інструменти для генерування потоків доходів. Тому як інвестиційна вартість виступає вартість капітальних вкладень для конкретного інвестора з урахуванням його вимог до інвестицій. Інвестиційна вартість – це суб'єктивний вид вартості, оскільки визначається вона для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій. Це найвища ціна, яку може заплатити інвестор за об'єкт, враховуючи очікувану прибутковість даного інвестиційного проекту.

Інвестиційна вартість відмінна від ринкової вартості. Це обумовлено низкою причин, зокрема такими, як: відмінність її бачення (оцінці) майбутньої прибутковості майна, ступеню ризику, податкової ситуації та інше. Іншими словами, інвестиційна вартість є приростом ринкової вартості об'єкта в результаті інвестицій у даний проект. Ринкова та інвестиційна вартості співпадають лише тоді, коли очікування конкретного інвестора є типовими для даного ринку» [33].

«Вартість відтворення – визначена на дату оцінювання поточна вартість

витрат на створення (придбання) у сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінювання, із застосуванням ідентичних матеріалів і технологій» [33].

«Вартість заміщення – визначена на дату оцінювання поточна вартість витрат на створення (придбання) об'єкта, подібного до об'єкта, що оцінюється, який може бути йому рівноцінною заміною. Розраховується шляхом врахування витрат на створення об'єкта тієї ж корисності з урахуванням існуючих на дату оцінювання вимог подібних об'єктів (сучасний дизайн, матеріали тощо)» [33].

Таким чином, вартість відтворення виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта оцінювання, а вартість заміщення – витратами на створення сучасного об'єкта-аналога.

Якщо власник приймає рішення про закриття підприємства чи його ліквідацію (за власним бажанням або за рішенням судового органу), то визначається ліквідаційна вартість. «Ліквідаційна вартість – вартість об'єкта оцінювання за умови, якщо цей об'єкт має бути відчуженим у термін значно коротший ніж термін експлуатації подібних об'єктів. Зазвичай ліквідаційна вартість розраховується за умови вимушеного продажу об'єкта. Зазвичай ліквідаційна вартість розраховується за умови вимушеного продажу об'єкта. Враховуючи те, що строки продажу обмежені, їх недостатньо для того, щоб усі потенційні покупці мали змогу ознайомитися щ виставленим на ринок об'єктом, ліквідаційна вартість може бути значно нижчою ніж ринкова.

Виділяють також утилізаційну вартість об'єкта оцінювання – це вартість об'єкта, яка дорівнює ринковій вартості матеріалів, що входять до його складу, з урахуванням витрат на утилізацію об'єкта оцінювання.

Вартість у використанні – вартість, визначена за умови припущення, що подальше використання об'єкта, що оцінюється буде таким самим як і до моменту визначення його вартості, незалежно від того, чи є таке використання найбільш ефективним» [33].

У разі якщо наданих матеріалів недостатньо для проведення експертизи

експерт повинен заявити клопотання про надання додаткових матеріалів і проведення натурного обстеження.

Третім етапом алгоритму визнають проведення натурного обстеження, що є важливою складовою під час складання висновку експерта. Його проводять з метою ідентифікації об'єкта оцінювання та проведення візуально-інструментального обстеження об'єкту дослідження. Під час ідентифікації експерт визначає об'єкт нерухомості, його найменування, місцезрешташування та інші фактичні характеристики.

Під візуальним оглядом слід розуміти обстеження з метою встановлення: технічного стану об'єкту; різноманітних видів зносів – фізичний, функціональний, зовнішній (економічний); відповідність об'єкту дослідження проектній документації; встановлення існуючого функціонального використання об'єкту на момент проведення дослідження; наявність інженерних мереж комунікацій тощо.

Під час інструментального огляду експерт проводить заміри об'єкту дослідження з метою встановлення площі, висоти та інших його параметрів. У разі виявлення недостовірної інформації, що зазначена у вихідних даних, наприклад, неправильно зазначена площа об'єкту дослідження, ступінь готовності об'єкту не відповідає ступеню, що зазначений в довідці тощо, експерт повинен заявити уточнююче клопотання в якому мають бути зазначені відхилення, які встановлені під час натурного обстеження та надання на дослідження документів з коректними даними.

Також під час проведення зовнішнього огляду експерт повинен зафіксувати стан об'єкту дослідження за допомогою фотозйомки. У даному випадку фотознімки є особливо важливими та виступають як джерело доказової інформації у процесі проведення судової оціночно-будівельної експертизи.

У разі неможливості проведення натурного обстеження, наприклад, якщо необхідно провести оцінювання на минулий час, об'єкт на дату проведення експертизи зруйнований чи знаходиться на окупованій території тощо, експерт повинен заявити клопотання про надання йому даних стосовно технічного

стану об'єкту, його фотознімки та інші відомості, які необхідні для складання висновку.

Після отримання всіх необхідних вихідних даних *четвертим етапом* під час складання висновку є аналізування варіантів використання об'єкта з метою визначення найбільш ефективного. Усі об'єкти нерухомості, які є на ринку нерухомості України можна розділити на такі групи:

- житлові будинки;
- квартири;
- земельні ділянки;
- об'єкти сфер послуг;
- об'єкти торгівлі;
- об'єкти громадського харчування;
- офісні приміщення;
- виробничі приміщення;
- складські приміщення.

Як зазначалося нами раніше за множинністю функціонального призначення об'єкти нерухомості поділяються:

- об'єкти нерухомості з єдиним функціональним призначенням;
- багатофункціональні об'єкти нерухомості.

У разі, якщо об'єкт дослідження за множинністю функціонального призначення є багатофункціональним доцільно визначити його основне призначення. Для визначення класифікації будівель за функціональним призначенням в Україні використовується державний класифікатор будівель і споруд НК 018:2023 [41]. Після визначення головного призначення будівлі, необхідно проводити аналіз можливого використання приміщень з меншою питомою вагою відносно основного призначення будівлі, а після цього проводити пошук пропозицій по продажам подібного майна. При цьому необхідно враховувати усі або основні принципи оцінки, щоб отримати найбільш достовірну і точну оцінку вартості об'єкту дослідження.

На п'ятому етапі після отримання всіх необхідних вихідних даних і

проведення натурного обстеження експерт переходить до наступного етапу дослідження, а саме вибору методичних підходів і методів оцінювання. Під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи терміни і визначення виходячи з вимог Національного стандарту № 1 мають застосовуватися у такому значенні:

« – *методичні підходи* – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінювання;

– *метод оцінювання* – спосіб визначення вартості об’єкта оцінювання, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

– *оціночні процедури* – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінювання» [42].

Стандартами передбачено використання експертами таких підходів, як: витратний, дохідний та порівняльний підходи з оцінювання об’єктів нерухомості.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості на відтворення або заміщення об’єкта оцінювання з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення). В основу підходу покладено тезу: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатить за об’єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об’єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність». Вартість об’єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об’єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно. Підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення.

Основними методами в рамках витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення, сутність яких полягає у визначенні відповідно вартості відтворення (заміщення) із подальшим вирахуванням зносу (знецінення). За допомогою цих методів визначається залишкова вартість

заміщення (відтворення).

Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів. Тобто аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінювання. В основу підходу покладена теза: «жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю». Підхід базується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми зі застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна шляхом їх комбінування.

Основними методами в межах підходу є метод ринку капіталу, метод угод (або метод порівняльного аналізування продаж), метод галузевих коефіцієнтів та інші. Дохідний підхід базується на визначення вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним. Описуюча модель доходного підходу у загальному вигляді може бути сформульована таким чином: «жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінювання суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання». В основу підходу покладено такі принципи:

- очікування, що полягає у тому, що вартість майна визначена розміром майбутніх переваг від володіння об'єктом;
- заміщення – потенційний покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж склали б витрати на придбання іншого майна, здатного приносити аналогічний дохід;
- найбільш ефективного використання – вартість об'єкта визначається за поточною вартістю очікуваних доходів від найбільш ефективного використання

об'єкта, включаючи жохів від його можливого продажу» [34].

«Основними методами доходного підходу є метод прямої та метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку). Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною і рівний у проміжках періоду прогнозований чистий операційний дохід. Отримання його не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінювання є неоднаковим за величиною, непостійним протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконтування для отримання їх поточної вартості» [34].

В Національному стандарті № 2 [43] зазначено, що «вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів. У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінювання та умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

Для оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та доходного підходів» [43].

Застосовані методичні підходи та методи та оціночні процедури, а у разі потреби спеціальні методи та оціночні процедури мають бути обґрунтованими

у висновку. Для визначення, які методичні підходи і методи оцінювання необхідно використовувати під час оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерту необхідно знати ступінь готовності об'єкту дослідження. Ці дані можуть бути надані експерту як вихідні дані (довідка БТІ) чи визначені самим експертом у результаті натурного обстеження.

Ступінь готовності будівлі визначається у відсотках або як відношення кошторисної вартості фактично виконаних робіт до кошторисної вартості всього будівництва, або як сума питомих ваг (у відсотках) фактично збудованих конструктивних елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт визначених на підставі діючих нормативних документів (наприклад Збірникам укрупнених показників відновної вартості). Перелік і обсяг фактично виконаних робіт встановлюється експертом під час натурного обстеження об'єкту дослідження.

У разі відсутності проектно-кошторисної документації на будівництва по Збірникам укрупнених показників відновної вартості підбирають відповідний аналог будівлі, яка досліджується, з урахуванням групи капітальності, територіального поясу, кількості поверхів, об'єму будівлі, матеріалу, конструктивних елементів тощо, й аналізуючи результати обстеження, визначити питому вагу фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт.

На шостому етапі здійснюють визначення питокої ваги фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт шляхом пропорційного співвідношення фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт з питоною вагою цих елементів, зазначених в Збірниках УПВВ [14].

Об'єкти незавершеного будівництва залежно від ступеня готовності можна класифікувати таким чином:

- а) готовність до 15% (або нульовий цикл);
- б) готовність 15...70% (основний цикл);
- в) готовність від 70...99% (стадія завершення);

г) об'єкт із ступенем готовності 100% але не введений в експлуатацію.

До «нульового циклу» відносяться роботи із:

- загальної організаційно-технічної підготовки будівництва (забезпечення будови проєктною документацією; встановлення порядку здійснення авторського та технічного нагляду під час будівництва; відведення у натурі майданчика для будівництва; оформлення документів дозвільного характеру на виконання підготовчих і будівельних робіт; оформлення документів дозвільного характеру на виконання підготовчих і будівельних робіт; оформлення акта-допуску на виконання будівельних робіт за умов ущільненої забудови на території діючого підприємства або житлового мікрорайону; заходи з припинення експлуатації будівель, що підлягають знесенню);

- підготовка до будівництва об'єкта (вивчення проєктної документації; вивчення матеріалів з обстеження ділянки для будівництва, прилеглих об'єктів та інженерних мереж; детальне ознайомлення з умовами будівництва; виконання поза-майданчикових і внутрішньо-майданчикових підготовчих робіт до будівництва об'єкта; створення геодезичної розмічувальної основи для будівництва; здійснення заходів із захисту території від несприятливих природних і техногенних явищ; зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки з приготуванням його для подальшого використання та інші роботи, які пов'язані конструктивно та технологічно з підготовкою території об'єкта будівництва);

- підготовка до виконання будівельних робіт (ознайомлення виконавців з ПВР і технологічними картами на виконання складних або нових видів робіт; розроблення та здійснення заходів з організації праці, передачу та прийняття закріплених на місцевості знаків геодезичного розмічування для частин будівель (споруд) і видів робіт; організацію інструментального господарства для забезпечення бригад засобами малої механізації, інструментами, засобами вимірювання та контролю, засобами підмоцнування, огороженням, монтажною оснасткою; обладнання майданчиків і стендів укрупнювального збирання конструкцій, створення запасу будівельних конструкцій, матеріалів і готових

виробів, необхідного для виконання робіт з потрібною інтенсивністю; поставку або перебазування на робоче місце будівельних машин і пересувних (мобільних) механізованих установок) та влаштування фундаментів» [63].

Слід зазначити, що при визначенні відсотку ступеня готовності об'єкту незавершеного будівництва за Збірниками укрупнених показників відбудованої вартості в деяких збірниках, наприклад, у «Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва» зазначено, що укрупнені показники не враховують підготовки території будівництва; благоустрій; зовнішні інженерні мережі та споруди [48].

Об'єкти незавершеного будівництва із ступенем готовності 15...70 % можна віднести до основного циклу. При цьому цю групу нерухомого майна також можна розділити на об'єкти з низьким ступенем готовності (до 50 %) та об'єкти з високим ступенем готовності (понад 50 %). При основному циклі готовності, як правило, на об'єкті дослідження вже проведені будівельні роботи зі зведення каркасу та основних конструктивних елементів будівлі.

Об'єкти незавершеного будівництва із ступенем готовності 70...99 % можна віднести до об'єктів зі стадією завершення. При даному ступеню готовності ведуться роботи із: заповнення віконних і дверних прорізів; оздоблення приміщень; встановлення сантехнічного та електротехнічного обладнання тощо.

Досить часто під час проведення судових оціночно-будівельних експертиз з оцінювання об'єктів нерухомого майна зустрічаються об'єкти дослідження, які мають ступінь готовності 100 %, але вони не введені в експлуатацію. Дані об'єкти дослідження також відносяться до об'єктів незавершеного будівництва.

Наголосимо, що ступінь готовності об'єкту незавершеного будівництва – це один із найважливіших параметрів, що впливають на вибір методичних підходів для проведення оцінювання. Так на нашу думку, якщо ступінь готовності об'єкта незавершеного будівництва менше 70 % найбільш

достовірним методом розрахунку ринкової вартості буде метод витратного підходу. Витратний підхід базується на визначення вартості витрат на відтворення (чи заміщення) об'єкту дослідження з урахуванням усіх зносів (знеціненням). Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінювання з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення [42].

«Відбудована вартість (чи вартість відтворення) об'єкта визначається витратами в поточних цінах на будівництво точної копії оцінюваного об'єкта з використанням таких же архітектурно-планувальних рішень і будівельних конструкцій і матеріалів. У цьому випадку відтворюється той же функціональний знос об'єкта і ті ж недоліки в архітектурних рішеннях, що малися в оцінюваному об'єкті. Вартість заміщення визначається витратами в поточних цінах на будівництва об'єкта, що має з оцінюваним еквіваленту корисність, але побудованого в новому архітектурному стилі, з використанням прогресивних матеріалів і устаткування. Таким чином, відбудовна вартість виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта, а вартість заміщення – витратами на створення сучасного об'єкта –аналога» [12].

Головною перевагою цього підходу є те, що він використовується на малоактивних ринках або об'єкти не продаються зовсім. До таких об'єктів відносяться суспільно-державні об'єкти будівництва (школи, лікарні, бібліотеки, музеї тощо) та спеціальні об'єкти нерухомості (об'єкти нерухомості, які не бувають об'єктами самостійного продажу і мають найбільшу цінність і корисність у складі цілісного майнового комплексу). Акцентуємо, що витратний підхід не доцільно застосовувати для об'єктів нерухомості з розвинутим ринком купівлі-продажу.

Вартість об'єкта незавершеного будівництва, яка розрахована методом витратного підходу дорівнює сумі вартості поліпшень на ділянці за вирахуванням накопиченого зносу конструкцій та вартості прав на земельну ділянку. Для проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва

витратним підходом необхідно виконати наступні етапи:

- 1) визначення ринкової вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт дослідження;
- 2) розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження;
- 3) розрахування усіх видів зносу (фізичний, функціональний, зовнішній, накопичений);
- 4) визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знеціненням);
- 5) визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва шляхом додавання визначеної у п. 4 вартості об'єкту дослідження та додавання ринкової вартості земельної ділянки

Розглянемо наведені вище етапи більш детально.

1 етап – для оцінювання ринкової вартості земельної ділянки необхідні наступні вихідні дані: правовстановлюючі документи на земельну ділянку; її фізичні характеристики; дані про взаємозв'язок з оточенням; економічні фактори, що характеризують ділянку. Ринкова вартість земельних ділянок визначається за п'ятьма основними методами (підходами):

1. за порівняльним продажем;
2. метод співставлення (переносу);
3. капіталізація земельної ренти;
4. техніка залишку для землі;
5. метод розвитку земельної ділянки.

Слід зазначити, що визначення вартості земельної ділянки відноситься до компетенції експерта, який має кваліфікацію за спеціальністю 10.14 «Оцінка земельних ділянок». Однак, якщо на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт дослідження, відсутнє право власності на неї, то у даному випадку можна оцінювати лише право користування цією земельною ділянкою. «Експертна оцінка земельної ділянки та розташованих на ній земельних покращень в цілому може бути здійснена лише, якщо є документальне

оформлення права власності на земельну ділянку. В усіх інших випадках, як об'єкт оцінки, виступають лише поліпшення на відповідній земельній ділянці, а саме: будівлі, споруди, багаторічні насадження» [37].

2 етап. Розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження. На практиці під час визначення вартості заміщення та вартості відтворення застосовують такі методичні прийоми:

1) Кількісний метод (кошторисний спосіб), який полягає у складанні повного кошторису витрат на зведення об'єкту дослідження, якби він будувався знову. Однак, цей метод є досить трудомістким і потребує або здійснення комплексного дослідження кількома експертами, або наявності у експерта, який проводить оцінювання, спеціальності 10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій і відповідних документів».

2) Визначення вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів (поелементний спосіб), який полягає у визначенні розміру вартості об'єкту дослідження на основі розміру вартості створення його основних елементів (витрати на матеріали, робочу силу, витрати на проведення земельних робіт, монтажних, оздоблювальних тощо).

3) Метод порівняльних одиниць (метод питомої вартості), який полягає у визначенні розміру вартості об'єкту дослідження шляхом підбору уніфікованого показника споживчої корисності оцінюваного майна (одиницею виміру можуть бути квадратні метри, кубічні метри, машино-місце тощо). При цьому скоригована вартість обраної для розрахунку нерухомості одиниці виміру збільшується на кількість одиниць оцінюваного об'єкта.

4) Метод об'єктів-аналогів – вартість об'єкта оцінювання визначається за вартістю об'єкта-аналога з урахуванням коригування по сукупності їх конструктивних відмінностей.

Зазначимо, що кожний із наведених вище підходів має як переваги так і свої недоліки. Так наприклад, якщо об'єкт незавершеного має ступінь готовності менше 70 % відсотків, проектно-виконавчу документацію в повному обсязі (у тому числі кошторисну документацію на зведення об'єкту та Акти на

виконання будівельних робіт), а судовий експерт має кваліфікацію за спеціальністю 10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів», то доцільно використовувати кількісний (кошторисний) метод. У разі більшого ступеня готовності об'єкту дослідження, вихідних даних та інших характеристик об'єкту дослідження, можливе застосування інших методичних прийомів.

3 етап. У процесі визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва повинен враховуватися його знос. Термін «знос» (*depreciation*) в експертній оцінці визначається як втрата працездатного стану, придатності, корисності, а значить і вартості (знецінення) об'єкта в процесі експлуатації під дією різних факторів старіння і природно-часового впливу. Знос (знецінення) – це втрата вартості майна порівняно з вартістю нового подібного майна [17]. Існують такі види зносу:

« – фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних і технологічних якостей об'єкта оцінювання» [17];

« – функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінювання» [17];

« – зовнішній (економічний) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінювання» [17].

– накопичений знос [17].

Фізичний та функціональний зноси поділяються за ознакою його усунення та такий, який можна усунути та на такі, що не може бути усунутий, або усунення є економічно недоцільним.

«Сукупним, накопиченим зносом (*accrued depreciation*) об'єкта оцінювання називають зменшення відновної вартості або вартості заміщення об'єкта, яке відбувається в результаті його фізичного руйнування, функціонального і зовнішнього зносів, або комбінації цих проявів. Накопичений знос іноді називають зруйнованою корисністю, тобто, знос можна вважати втратою до тих пір, поки він визначається ринком як втрата

вартості» [17].

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінювання. Сукупний знос можна розраховувати через коефіцієнт, який враховує втрату вартості від всіх видів знецінення, за формулою:

$$K_{\text{нак}} = 1 - (1 - K_{\text{фіз}}) * (1 - K_{\text{функ}}) * (1 - K_{\text{ек}}), \quad (3.1)$$

де: $K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт фізичного зносу;

$K_{\text{функ}}$ – коефіцієнт функціонального старіння;

$K_{\text{ек}}$ – коефіцієнт економічного старіння.

4 етап. Визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знецінення). На даному етапі необхідно з визначеної відбудовної вартості, яка була визначена раніше, відняти величину сукупного зносу.

5 етап. Визначається залишкова вартість заміщення (відтворення) об'єкту дослідження. Розрахунок вартості об'єкту дослідження визначається за формулою:

$$B_0 = B_{\text{землі}} + B_{\text{в}} * (B_{\text{з}}) - Z, \quad (3.2)$$

де: B_0 – вартість об'єкту оцінювання;

$B_{\text{землі}}$ – вартість земельної ділянки;

$B_{\text{в}} * (B_{\text{з}})$ – вартість відтворення /вартість заміщення;

Z – знецінення об'єкту оцінювання.

За ступенем готовності об'єкту дослідження більше 70 % (у разі наявності об'єктів-аналогів) можна використовувати порівняльний підхід.

Під час проведення оцінювання із застосуванням порівняльного підходу найчастіше використовують метод прямого порівняння результатів аналізування продажів. Проведення оцінювання нерухомого майна

порівняльним підходом складається з наступних етапів:

1 етап. Збирання даних про продаж подібного майна на ринку нерухомості та підбір об'єктів порівняння – на цьому етапі експерт вивчає ринок нерухомості та аналізує наявність варіантів об'єктів-аналогів. Об'єкти-аналоги, які підбираються для проведення оцінки мають бути схожими з об'єктом оцінки за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками та ціна аналога відома з угоди, що відбулася при подібних обставинах. Чим більш схожі відібрані об'єкти з оцінюваним, тим більш точний розмір вартості можна отримати у результаті застосування підходу. Основними джерелами інформації при підборі об'єктів-аналогів є: періодичні видання з нерухомості, дані, що містяться в мережі Internet, архіви оцінювачів тощо.

2 етап. Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозицій останніх. На 2 етапі експерту необхідно внести коригування до ціни з урахуванням розходжень між об'єктами аналогами та об'єктом дослідження. Акцентуємо, що основні фактори, які впливають на дійсну вартість нерухомості, можна схарактеризувати більш детально.

До першого рівня (держава) відносять чотири групи [15]:

1. соціальні фактори – вільний час, рівень освіти та культури населення, потреби, структура населення, сімейність, щільність заселення, демографічні, рівень і тенденції злочинності тощо;

2. економічні фактори – податки у сфері нерухомості, фінансування будівництва і реконструкції, пропозиція, попит, забезпечення населення об'єктами громадського призначення, рівень життя населення, стан і перспективи будівництва, ринок нерухомості;

3. фізичні фактори – екологія, географія, геологічні, геодезичні, топографічні, природні ресурси, сейсмічні, технологічні рішення в області землекористування;

4. політичні фактори – законодавство про іпотеку, податкове

законодавство, закони про операції з нерухомості, закони в області екології, зонування території, законодавство в області будівництва, закон про кредитну політику, кадастри, ліцензування ріелторської та оціночної діяльності, політична стабільність [15].

До факторів другого рівня (місто, район) відносять такі параметри об'єктів нерухомості:

- місцезнаходження – транспортна доступність, пішохідна доступність, наявність і стан комунікацій, наявність об'єктів соціально-культурного призначення, розміщення об'єктів у плані міста (району), навколишнє оточення;

- фізичні характеристики – фізичні параметри, якість будівництва та експлуатації, наявність комунальних послуг, стан нерухомості, функціональна придатність і використання, привабливість і комфорт;

- умови продажу – застави і заклади, особливі умови угод, мотивація продавців і покупців;

- умови фінансування – строки кредитування, процентні ставки, умови виділення коштів [15].

Третій рівень включає в себе:

- архітектурно-будівельні фактори – об'ємно-планувальні показники, планування і розміщення та ін.;

- фінансово-експлуатаційні фактори – прибуток, експлуатаційні витрати, вартість будівництва» [15].

Під час проведення судових оціночно-будівельних експертиз найчастіше враховують: відмінності фізичних характеристик (архітектурно-будівельні рішення, стан будівлі, конструктивні елементи будівлі, площа та конфігурація земельної ділянки тощо); місце розташування; умови угоди; спосіб використання; наявність компонентів вартості, не пов'язаних з нерухомістю (наприклад продаж квартири з меблюванням та побутовою технікою). Внесення коригувань проводять після того, як усі елементи порівняння між оцінюваним об'єктом і об'єктами аналогами визначені і розходження оцінені. Вбачаємо за

доцільне виокремити такі способи розрахунку коригувань для нашого випадку:

1) аналізування парного набору даних – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність. Цей метод будується на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, які мають одну відмінність, і є розміром коригування [12];

2) статичний аналіз – застосування математичних методів і регресійного аналізу для обробки масиву даних [12];

3) аналізування витрат – врахування витрат на створення елемента об'єкта (застосовується, наприклад, під час розрахунку коригувань на наявність водопроводу чи забору на присадибній ділянці) [12];

4) індивідуальні опитування – опитування професіоналів (експертів, обізнаних осіб) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) під час внесення коригувань [12].

Крім вищезазначених методів розрахунку коригувань можуть використовуватися й інші, а також їх різні комбінації». Для внесення коригувань використовують такі методи:

– метод загальної суми, коли коригування вносяться у вигляді грошових сум (у доларах, гривнях);

– метод мультиплікативних відсоткових відхилень, коли коригування вноситься у відсотковому співвідношенні;

– комбінований метод – коригування використовується у вигляді грошових сум і відсотків [12].

3 етап. Визначення вартості об'єкта з урахуванням розміру коригувань вартості об'єктів-аналогів – найчастіше розраховується як середньозважена величина від скорегованих цін порівнянних об'єктів.

Метод прямого порівняльного аналізу продажів вважається найменш трудомістким та найбільш простим для оцінювання об'єктів нерухомості, однак, даний підхід ускладнений через необхідність розрахунку коригуючих коефіцієнтів. Так, під час проведення коригувань об'єктів незавершеного будівництва доцільно додатково проводити коригування на відмінність у

ступені готовності оцінюваного об'єкта та об'єктів-аналогів. Крім того, досить часто під час проведення оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єктами дослідження є об'єкти, які мають 100 % ступінь готовності, але вони не введені в експлуатацію. У цьому випадку також доречно вводити поправочний коефіцієнт на необхідність введення в експлуатацію.

Слід наголосити, що у випадку відсутності на ринку продажу аналогічних об'єктів незавершеного будівництва або об'єктів завершеного будівництва аналогічного призначення, порівняльний підхід застосовувати недоречно.

Оцінювання об'єктів незавершеного будівництва дохідним методом передбачає, що вартістю об'єкта нерухомості на дату оцінювання є поточна вартість чистих доходів, які можуть бути отримані власником протягом майбутніх років, після завершення реконструкції та здачі об'єкта в експлуатацію (здачі об'єкта в оренду або безпосереднього використання його в прибутковому підприємстві власника). Виходячи з принципу заміщення, прийнято вважати, що дохід, принесений нерухомістю в разі розміщення в ній прибуткового бізнесу, дорівнює економії на оренді (є аналогічним до доходу, отриманого від здачі об'єкта в оренду), а відповідно, вартість нерухомості безпосередньо пов'язана з поточною вартістю всіх майбутніх чистих доходів [68].

Зазначимо, що основними методами доходного підходу є метод прямої та метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового походу). Метод прямої капіталізації застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною і рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід. Отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єктів оцінки є неоднаковими за величиною, постійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі.

Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосування ставки дисконтування для отримання її поточної вартості [12].

Об'єкти незавершеного будівництва з точки зору прибутковості можна поділити на об'єкти, призначені в перспективі для акумулювання доходу від їх використання (до них відносяться об'єкти виробничого і комерційного призначення) та об'єкти, які призначені для суспільних в власних потреб (об'єкти соціальної сфери, об'єкти житла). Найчастіше об'єкт незавершеного будівництва не можна розглядати як об'єкт дохідної нерухомості, а, отже, отриману вартість зменшити на величину витрат на закінчення будівництва, які понесе власник до введення об'єкта в експлуатацію. При цьому необхідно розглядати різні варіанти отримання доходів від здачі його в оренду: оптимістичний, нормальний і песимістичний, а також побудувати модель найбільш ймовірного розвитку подій.

Якщо оцінювання об'єкта дослідження проведено кількома підходами наступним етапом є узгодження результатів оцінювання. «Узгодження результатів оцінювання – визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінювання на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінювання. Адже, результатом застосування різних підходів оцінювання щодо одного й того ж самого об'єкта є одержання різних підходів є одержання різних значень вартості. Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в розрахунках, або незбалансованість ринку» [12, с. 117]. Науковці виокремлюють три основні способи узгодження результатів оцінювання:

- визначення середньо-арифметичної величини – даний розрахунок є досить простим, але не враховує внутрішні та зовнішні фактори, які впливають на вартість об'єкта;

- математичне зважування – спосіб, який полягає в додаванні визначених ваг (у відсотках) кожному результату оцінювання вартості об'єкта і розрахунку

середньозваженої величини, що і буде остаточною величиною вартості об'єкта;

– суб'єктивне експертне зважування результатів оцінки – цей спосіб полягає в інтуїтивному зважуванні використаних методів оцінювання шляхом аналізування їхніх переваг і недоліків, додавання визначених ваг результатам оцінювання, отриманих різними методами, і вибору на цій основі остаточної величини вартості об'єкта нерухомості. Точність і вірогідність результату оцінювання в цьому випадку залежність від кваліфікації і досвіду експерта [12].

Таким чином, загальний алгоритм вирішення завдань з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва виглядає наступним чином.

I-й етап. Підготовчий.

Стадія 1. Ознайомлення з документами, що є підставою для проведення дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної чи юридичної особи).

Стадія 2. Ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані).

Стадія 3. Обрання методів оцінювання.

Стадія 4. Проведення візуального обстеження об'єкту оцінювання.

II етап. Оцінювання.

Стадія 1. Збирання даних

Стадія 2. Перевірка повноти та достовірності зібраних даних, їх обробка.

Стадія 3. Аналізування найбільш ефективного використання (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраного підходу оцінювання.

Стадія 4. Застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного).

III етап. Заключний

Стадія 1. Узгодження результатів оцінювання.

Стадія 2. Складання висновку експерта.

Висновки до розділу 3

3.1. Визначено, що основна функція експертної методики – це встановлення фактів, які мають доказове значення у судовому провадженні та виокремлено інші її функції, серед яких: систематизуюча та прогностична функції, оціночна функція, обґрунтовальна функція, пізнавальна функція; наведено їхні характеристики. Під методикою проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва запропоновано розуміти результат інтелектуальної наукової роботи експерта, що містить систему методів дослідження, які застосовуються в процесі послідовних дій експерта з метою вирішення певного експертного завдання.

Встановлено, що виходячи із реалій сьогодення для визначення відповідної вартості об'єктів незавершеного будівництва, які зазнали значних ушкоджень і руйнувань (наприклад, в результаті збройної агресії з боку РФ) доцільно застосовувати кілька методів: розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналогу; метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт; розрахунок кошторисної вартості об'єкту; метод розбивки по компонентах; метод об'єктів-аналогів. Схарактеризовано кожний із наведених методів.

Виокремлено низку основних напрямів удосконалення науково-методичного забезпечення експертної діяльності в Україні, а саме: підвищення вимог до професійної кваліфікації експертних кадрів, оскільки, питання професійної підготовки у галузі наукової діяльності за таких обставин є невід'ємним від питань загальної професійної підготовки експертів, які є, по суті, науково-практичними кадрами; розширення сфери проведення та можливостей судових експертиз; взаємодія між суб'єктами судово-експертної діяльності за різними відомствами та рівнями, науково-дослідними організаціями, що виконують дослідження в галузі права, а також навчальними закладами; впровадження міжнародної взаємодії та співпраці.

3.2. Встановлено, що методика проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва відноситься до окремої (часткової) методики, що створюється для вирішення підзавдань у межах певного виду, та ґрунтується на використанні загальних (загально-наукових; загально-логічних, загально-пізнавальних), окремих і спеціальних методах. Констатовано, що процес створення методики складається з етапів – організаційного, дослідного, узагальнення, апробації та реалізації результатів дослідження, наведено їх характеристики. Доведено, що основними етапами створення експертної методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є: встановлення проблеми та визначення мети й завдань дослідження; формування теоретичної бази на основі аналізування напрацювань вчених; експериментальне дослідження; обробка результатів експериментального дослідження (зокрема, створення математичного апарату); побудування проєкту окремої експертної методики; перевіряння дії конкретної експертної методики на контрольних завданнях; формулювання висновків та розроблення операційної частини експертної методики; описування експертної методики та процедури її застосування.

3.3. Окреслено алгоритм дій судового експерта під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, що складається із низки етапів: *першим етапом* є дослідження експертом наданих йому вихідних даних для проведення експертизи та з'ясування чи достатньо їх для проведення експертизи; *на другому етапі* експерт обирає вид вартості об'єкту дослідження; *третьім етапом* алгоритму визнають проведення натурного обстеження, що є важливою складовою під час складання висновку експерта; *четвертим етапом* є аналізування варіантів використання об'єкта з метою визначення найбільш ефективного; *на п'ятому етапі* експерт переходить до вибору методичних підходів і методів оцінювання; *на шостому етапі* здійснюють визначення питомої ваги фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт шляхом пропорційного співвідношення фактично збудованих елементів (або

фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт з питомою вагою цих елементів; *на сьомому етапі* оцінювання об'єктів незавершеного будівництва можна проводити із використанням витратного або порівняльного підходів; *на восьмому етапі*, якщо оцінювання об'єкта дослідження проведено кількома підходами, здійснюють узгодження результатів оцінювання; *на дев'ятому етапі* складається висновок експерта.

Встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва залежно від ступеня готовності можна класифікувати таким чином: готовність до 15 % (або нульовий цикл); готовність 15...70 % (основний цикл); готовність від 70...99 % (стадія завершення); об'єкт із ступенем готовності 100% але не введений в експлуатацію. Наведено розгорнуту характеристику кожного із виокремлених циклів незавершеного будівництва.

Наведено алгоритм проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва витратним підходом, який потребує виконання таких етапів: визначення ринкової вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт дослідження; розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження; розрахування усіх видів зносу (фізичний, функціональний, зовнішній, накопичений); визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знеціненням); визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва шляхом додавання визначеної у п. 4 вартості об'єкту дослідження та додавання ринкової вартості земельної ділянки. Розглянуто детально наведені вище етапи.

Встановлено, що під час проведення оцінювання із застосуванням порівняльного підходу найчастіше використовують метод прямого порівняння результатів аналізування продажів, що складається з таких етапів: *1 етап* – збирання даних про продаж подібного майна на ринку нерухомості та підбір об'єктів порівняння; *2 етап* – зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозицій останніх; *3 етап* – визначення вартості об'єкта з урахуванням розміру коригувань вартості об'єктів-аналогів. Наведено розгорнуту

характеристику кожного із етапів.

Результати дослідження висвітлено в наукових публікаціях здобувача [27, 28, 29, 30, 31, 32].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ДО РОЗДІЛУ 3

1. ISO 21043-1:2018 Forensic sciences – part 1 terms and defenitions. URL: <https://www.iso.org/obp/ui/en/#iso:std:iso:21043:-1:ed-1:v1:en> (дата звернення: 10.02.2026 р.).
2. Бондарь М. Е. Экспертная методика как одна из основных категорий общей теории и практики судебной экспертизы: автореф. дис...канд. юрид. наук. Киев. 1992. 23 с.
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ. Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. С. 1728.
4. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ. Ірпінь: ВТФ «Перун». 2007. С. 1736.
6. Глібко В. М., Бущан О. П. Судова бухгалтерія; підручник. 2-ге вид. переробл. і допов. Харків: Право, 2011. 192 с.
7. Головченко Л. М., Лозовий А. І., Сімакова-Єфремян Е. Б. Основи судової експертизи: навч. посіб. для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта. Харків. Право. 2016. 928 с.
8. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/436-15> (дата звернення: 25.01.2026 р.).
9. Губанова І. В. Теоретичні та загально-методичні положення судової економічної експертизи фінансово-господарської діяльності підприємств: дис... докт. філос. PhD: спеціальність 12.00.09. Харків, 2025. 358 с.
10. Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються) : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1103 (*втратила чинність на підставі Постанови КМУ № 231 від 04.03.2013 р.*). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 25.01.2026 р.).

11. Джавадов Ф. М. Судебно-экспертная методика (сущность понятия). *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2002. Вип.2. С. 59–62.
12. Діяльність на ринку нерухомості. Допомога в сертифікації. Книга 1. Житлова нерухомість / Моченков А. В., Дзюбко В. В., Крумеліс Ю. В. та ін. Харків: «Торсинг». С. 200–204.
13. ДСТУ 9258:2023 Настанова з організації виконання будівельних робіт. Чинний від 01.07.2024. Вид. офіц. Київ: ДП УкрНДНЦ. 2024, 88 с.
14. Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд. Видання офіційне. Випуск другий (з уточненнями): Наказ Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 р. № 2929/227. Київ. Держжитлокомунгосп України, 2005.
15. Звіт про науково-дослідну роботу «Аналіз та класифікація факторів, які впливають на формування дійсної вартості об'єктів нерухомості» / авт. кол.: Малік В. П., Санжарекський В. Г., Апанасенко В. В. та ін. Міністерство юстиції Київський науково-дослідний інститут судових експертиз, 2006, 94 с.
16. Звіт про науково-дослідну роботу «Методи, способи та прийоми, які використовуються при проведенні судово-економічних експертиз: звіт про НДР / авт. кол.: Водоп'ян Н., Саніна Т., Хрущ Т. та ін. / Міністерство юстиції України, Дніпропетровський науково-дослідний інститут судових експертиз, 2003, 57 с.
17. Звіт про науково-дослідну роботу «Оцінка зносу як фактору знецінення об'єкту оцінки»: звіт про НДР / Н.В. Сеник / Міністерство юстиції України, Львівський науково-дослідний інститут судових експертиз, 2005, 31 с.
18. Звіт про науково-дослідну роботу «Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном»: звіт про НДР / О. І. Буратевич / Міністерство юстиції України Київський науково-дослідний інститут судових експертиз, 2016. С. 236.

19. Яценко І., Сімакова-Єфремян Е., Дереча Л. Методи судової експертизи та їх застосування у судово-ветеринарних дослідженнях. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2021. Вип. 2 (24). С. 52–75.

20. Іщенко А. В., Палеха Ю. І., Ярослав Ю. Ю., Полтавський А. О. Задokumentовані методики експертного дослідження: нові погляди на сталі положення. *Криміналістика XXI століття*: мат-ли міжн. наук.-практ. конф. (25–26 листопада 2010 р.). Харків: Право, 2010. С. 639–644.

21. Клименко Н. І. Судова експертологія: курс лекцій: навч. посіб. для суд. юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ: Видав. дім «Ін Юре», 2007. С. 529.

22. Методичні рекомендації щодо встановлення вартості об'єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань / В. В. Контимирова, В. В. Мазурова, В. І. Жуков. Слов'янськ: Донецький НДІСЕ, 2019.

23. Мешков О. О. Судова інженерно-технічна експертиза нещасних випадків, пов'язаних з електротравмуванням : дис. ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 «Право». Харків, 2023. 292 с.

24. Моїсєєв О. М. Експертні технології: теорія формування і практика застосування: монографія. Харків: вид. агенція «Апостіль», 2011. с. 424.

25. Настанова з визначення вартості будівництва. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/11/knu-nastanova-z-vyznachennyavartosti-budivnyctva.pdf> (дата звернення: 01.02.2026 р.).

26. Організація проведення будівельно-технічних експертиз в цивільних справах: методичні рекомендації. Київ. Київський НДІСЕ Міністерства юстиції України, 1999 реєстраційний код 10.6.02 (05.06.2009).

27. Осипенко К. О. Стан розробленості методичних рекомендацій з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15–16 квітня 2021 р.). Харків: Право, 2021. С. 233–234.

28. Осипенко К. О. Щодо сучасного стану методичного забезпечення

судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy*. 2022. № 1 (3). С. 1–6. DOI: <https://doi.org/10.46299/j.isjpp.20220103.02>.

29. Осипенко К. О. Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2023. 33 (4). С. 129–141. DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.4.2023.09>.

30. Осипенко К. О. Збір даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва *Сучасні аспекти модернізації науки: стан, проблеми, тенденції розвитку*: матеріали XX міжн. наук.-практ. конф. (м. Бухарест, Румунія, 07 травня 2022 р.). Бухарест: ГО «ВАДНД», 2022. С. 123–128.

31. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Людина, кримінологія, наука*: матеріали II міжнар. наук. конф. (м. Кишинів, Молдова, 24 березня 2023 р.). Кишинев, 2022. С. 483–485.

32. Осипенко К. О. Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики», присвячена пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання»):* матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15 жовтня 2025 р.). Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2025. С. 360–363.

33. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. пос. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко; уклад.: Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна, А. В. Андрейченко. 2-ге видання. Одеса: Асторопринт, 2013. 235 с.

34. Оцінка та управління нерухомістю: навч. пос. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

35. Оцінювання майна: навч. посіб. / Калінеску Т. В., Романовська Ю. А.,

Кирилов О. Д. К.: Центр учбової літератури, 2012. 312 с.

36. Порядок проведення та оформлення експертних досліджень: метод. Рекомендації / В. С. Печніков, В. В. Назаров, В. І. Пащенко, В. М. Зайцев та ін. Київ: ДНДЕКЦ МВС України. 2005, 18 с.

37. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1531-2002-%D0%BF> (дата звернення: 01.02.2026 р.).

38. Про запровадження ДСТУ ISO 9001:2009 : Наказ Держспоживстандарту України від 13.07.2009 р. № 250. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0250609-09> (дата звернення: 25.01.2026 р.).

39. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: Наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0705-98> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

40. Про затвердження Методики оцінки майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1891-2003-%D0%BF> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

41. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000 : Наказ Міністерства економіки від 16.05.2023 р. № 3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v3573930-23> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

42. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

43. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

44. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних

майнових комплексів» : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

45. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. №1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

46. Про затвердження Порядку атестації та державної реєстрації методик проведення судових експертиз : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2008 р. № 595. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/595-2008-%D0%BF> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

47. Про затвердження Порядку ведення Реєстру методик проведення судових експертиз : Наказ Міністерства юстиції України від 02.10.2008 р. № 1666/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0924-08> (дата звернення: 10.01.2026 р.).

48. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва : Наказ Фонду державного майна від 23.12.2004 р. № 2929/227. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0054-05> (дата звернення: 17.02.2026 р.).

49. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 326. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/326-2022-%D0%BF> (дата звернення: 14.02.2026 р.).

50. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Держкомзем України від 09.01.2003 р. № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0396-03> (дата звернення: 14.02.2026 р.).

51. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 14.02.2026 р.).

52. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в

Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14> (дата звернення: 30.01.2026 р.)

53. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верховного Суду України (зі змінами та доповненнями) від 04.10.1991 р. № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text> (дата звернення: 22.02.2026 р.).

54. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4038-12> (дата звернення: 09.03.2026 р.).

55. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Верховного суду України від 22.12.1995 р. № 20. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0020700-95> (дата звернення: 10.02.2026 р.).

56. Прохоров-Лукін Г. В. Теоретичні та методичні основи судово-експертної ситуалогії : методичний посібник. Київ. 2022. С. 140.

57. Рассоха І. М. Методологія та організація наукових досліджень : конспект лекцій з навчальної дисципліни для студентів 5 курсу денної форми навчання освітньо-кваліфікаційного рівня «магістр» для спеціальностей 8.050106, 8.03050901 «Облік і аудит», 8.050201 «Менеджмент організацій», 8.03060101 «Менеджмент організацій і адміністрування (за видами економічної діяльності)». Харків: ХНАМГ, 2011, 76 с.

58. Репешко П. І. До питання кадрового забезпечення державних судово-експертних установ. *Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили. Серія «Політологія»*. 2010. Т. 131. Вип. 118. С. 136–139.

59. Розроблення експертних методик: зміст, структура, оформлення (з урахуванням міжнародних стандартів, прийнятих в Україні): метод. рек. / О. Г. Рувін (голова авт. кол.), А. О. Полтавський, Т. В. Будко, Т. Д. Голікова та ін., 2-ге вид. перероб. та допов. Київ: КНДІСЕ, 2021. 102 с.

60. Саввова О. В. Методологія наукових досліджень: конспект лекцій. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2019. С. 104.

61. Слободян Я. І. Методики проведення судових експертиз: проблемно-орієнтувальний аналіз. Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2013. № 1. С. 265–272. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/boz_2013_1_32 (дата звернення: 03.02.2026 р.)

62. Створення теоретичних засад формалізації трасологічних методик: звіт про НДР (заключний) / наук. кер. та відп. вик Ярослав Ю. Ю. К.: КНДІСЕ МЮ України, 2003. 28 с.

63. Судова будівельно-технічна експертиза : посібник для підготовки фахівців у галузі судової будівельно-технічної експертизи / Керівник авторського колективу Л.І. Шаповалова. Сімферополь: КримНДІСЕ, 2005. 343 с.

64. Пиріг І. В. Теоретико-прикладні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування: монографія. Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т справ; Ліра ЛТД, 2015. 432 с.

65. Філіпенко Н. Є. Напрямки удосконалення науково-методичного забезпечення кримінологічної діяльності судово-експертних установ України. *Право.ua*. 2020. № 2. С. 130–137. URL: https://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/2020/10/130-_Filipenko.pdf (дата звернення: 02.02.2026 р.).

66. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 05.03.2026 р.).

67. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1618-15> (дата звернення: 30.01.2026 р.).

68. Чечіль Ю. О. Визначення вартості нерухомого майна на час вчинення злочину у кримінальному провадженні: дис: ... докт. філософії PhD зі спеціальності 081 Право. Київ, 2021. 261 с.

69. Шевчук В. М. Методологічні проблеми вдосконалення законодавчого забезпечення судово-експертної діяльності. *Проблеми реформування базового законодавства України з питань експертного забезпечення правосуддя:*

матеріали круглого столу (м. Харків, 6–7 лютого 2020 року). Харків: ХНДІСЕ, 2020. С. 34–41.

70. Шевчук В. М. Проблеми удосконалення інституту судової експертизи у сучасних умовах судової реформи в Україні. *Теорія і практика судової експертизи і криміналістики*: матеріали III Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Київ, 27 лютого 2020 року). Київ–Маріуполь, 2020. С. 229–303.

71. Шерстюк В. М., Лук'яненко В. В., Воронов В. В. Словник основних термінів судових експертиз (теорія, організація та нормативно-правове регулювання). Сімферополь: КримНДІСЕ, 2009. 200 с.

72. Щербаковський М. Г. Методологія дослідження феномена судових експертиз. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка*. 2016. Т3. № 75. С. 133–142. URL: <https://journal.lduvs.lg.ua/index.php/journal/article/view/496> (дата звернення: 18.05.2025 р.).

73. Щербаковський М. Г. Проведення та використання судових експертиз у кримінальному провадженні: монографія. Харків, 2015. 560 с.

ВИСНОВКИ

1. Встановлено, що *під об'єктом нерухомості слід розуміти земельну ділянку з усім нерухомим майном, що розташоване над і під нею. Запропоновано авторське визначення об'єкту незавершеного будівництва: об'єкт незавершеного будівництва – це невід'ємне поліпшення земельної ділянки, створення якого розпочате на підставі усіх необхідних дозвільних та проєктних документів, без їх відхилень та порушень будівельних норм і правил, будівництво якого або призупинено (законсервовано), або об'єкт не прийнятий та не введений в експлуатацію відповідно до вимог чинного законодавства. Наголошено, що на сьогодні чинних будівельних і нормативно-правових актів недостатньо для проведення судових експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, оскільки в них відсутній повний та єдиний алгоритм досліджень з оцінювання об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню їх готовності, мети визначення вартості тощо.*

2. Результати аналізування напрацювань науковців дозволяють стверджувати, що підвиди оціночно-будівельної експертизи є більш складними і мають спиратись на більш широкий перелік ознак, як-то (фізичні ознаки, юридичний статус, призначення, розмір, форма власності тощо), що сприяє більш точному дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку застосування методів оцінювання різних категорій нерухомості. Встановлено, що оціночно-будівельна експертиза має різноманітну та складну систему підвидів, під час упорядкування якої сформовано класифікацію, з що містить такі напрями розподілення оціночно-будівельної експертизи: *залежно від походження; за характером використання; за ступенем готовності до використання; за датою проведення оцінювання; за формою власності; за ступенем спеціалізації; за множинністю функціонального призначення; за метою володіння; за можливістю відтворення у натуральній формі.*

3. Встановлено, що предметом судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є встановлені на основі спеціальних знань у сфері будівництва та оцінювання фактів про вартість (вартості) об'єкту дослідження, а також про відповідність виконаного оцінювання нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна методології, методам та оціночним процедурам. Спираючись, як на основу положення Національного стандарту № 1, констатовано, що ототожнення об'єкту дослідження, а саме об'єкту незавершеного будівництва, під час проведення оціночно-будівельної експертизи, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Доведено, що завданням судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єкту незавершеного будівництва є визначення вартості об'єкту дослідження (вид вартості має бути зазначений у питаннях, що виносяться на вирішення експертизи), а також відповідності виконаного оцінювання нерухомого майна (поліпшень земельної ділянки) вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам.

Акцентовано, що під час проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва експерту слід провести дослідження щоб: визначити відповідність проведених будівельних робіт із зведення об'єкту дослідження проектно-технічній документації вимогам нормативно-правових актів; встановити чи відноситься об'єкт дослідження до нерухомого майна та визначати ступінь готовності (для обирання відповідних методів і підходів оцінювання); визначити технічний стан (фізичний знос) об'єкту; встановити функціональне призначення приміщень, які входять до складу об'єкту оцінювання.

4. Доведено, що наукові положення про об'єкт судової оціночно-будівельної експертизи, мають такі витoki, як: гносеологічний, інформаційний, правовий; наведено розгорнутий опис кожного із них і виокремлено їхні характеристичні ознаки. Встановлено, що під загальним об'єктом слід розуміти *матеріальні (матеріалізовані) джерела інформації, які досліджуються експертом за допомогою спеціальних знань під час проведення судової*

експертизи, що призначена уповноваженою особою чи судом. Наведено авторське визначення об'єктів даного типу – об'єкти судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання незавершеного будівництва – це складний комплекс матеріальних і матеріалізованих об'єктів, які можуть бути надані експерту для дослідження, створені експертом особисто для проведення експертизи чи бути допоміжними об'єктами, що використовує експерт для вирішення поставлених завдань. Виокремлено та схарактеризовано критерії класифікації об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи: за ступенем спільності (родові та конкретні); у залежності від обсягу якостей і рис (спеціальні та безпосередні); за процесуальним статусом (які мають процесуальний статус і які його не мають); за джерелом походження (які отримав експерт на дослідження, які створені експертом під час дослідження, допоміжні); за значенням для вирішення експертних завдань (об'єкти, що: ідентифікуються, діагностуються, класифікуються, встановлюються під час вирішення ситуаційного завдання); за роллю у процесі дослідження (кінцеві чи основні; проміжні чи допоміжні; матеріали, що містять додаткові відомості). Встановлено, що до особливостей аналізування та оцінювання об'єктів судової експертизи на відміну від об'єктів досліджуваних в інших галузях знань слід віднести обов'язковість опрацювання їх правового статусу та доведено, що при цьому необхідно враховувати, що дослідження правового аспекту щодо об'єкта експертизи вимагає врахування концептуальних положень правової науки на відміну від дослідження гносеологічного та інформаційного аспектів, яке здійснюється з урахуванням положень теорії та методології пізнання.

5. Запропоновано авторське визначення комплексу експертиз – *«комплекс експертиз – це вирішення суміжних питань щодо одних і тих самих об'єктів дослідження, які не можуть бути вирішені на основі однієї галузі знань, двома і більшою кількістю судових експертів з різних галузей знань, без спільного оцінювання отриманих результатів»*. Доведена доцільність закріплення на законодавчому рівні умови, що комплексна експертиза може проводитись одноосібно, якщо один експерт має різні експертні спеціальності та зазначити у

ст. 112 ЦПК України, ст. 106 ГПК України, ст. 110 КАСУ, що *«комплексну експертизу може проводити один експерт, за умови наявності у нього знань з різних галузей та відповідних експертних спеціальностей»*. Виокремлено основні засади на яких ґрунтується вся судово-експертна діяльність і встановлено, що це принципи судової експертизи. Проаналізовано та схарактеризовано принципи, що визначені у Законі України «Про судову експертизу», а також види відповідальності судового експерта. Акцентовано, що судово-експертна діяльність не обмежується лише принципами, які визначені законодавством. Відмічено, що доцільно всі принципи під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва об'єднати у дві великі групи: *принципи, які закріплені на законодавчому рівні* – принципи законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження; *принципи, які вироблені експертною практикою та отримали наукове обґрунтування* – персональної відповідальності експерта, науковості дослідження, самостійності експерта, загальнодоступності результатів, пізнавальної цінності, активності експерта, динамічності дослідження, цілеспрямованість, плановість, систематичність, компетентності та дотримання професійної етики, науково-правової обґрунтованості засобів і методів проведення експертних досліджень тощо.

6. Доведено, що судовим експертом у галузі оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва може бути фізична особа, яка отримала вищу освіту, володіє спеціальними знання як мінімум у галузі будівництва та оцінювання нерухомості, (в окремих випадках і земельної ділянки) та отримала сукупність кваліфікацій відповідних спеціальностей, для надання висновку з досліджуваних питань. Констатовано, що в загальному вигляді процес експертного оціночно-будівельного дослідження має такі основні етапи: 1) *підготовчий* (І-й етап): ознайомлення з документами, що є підставою для проведення дослідження (постанова, ухвала, звернення фізичної чи юридичної особи); ознайомлення з усіма документами, що надійшли (вихідні дані); обирання методів оцінювання; проведення

візуального обстеження об'єкту оцінювання; 2) *оцінювання* (II-й етап): збирання даних; перевірка повноти та достовірності зібраних даних; їх обробка; аналізування найбільш ефективного використання (максимальна ефективність, фінансова обґрунтованість, економічна здійсненність, відповідність законодавству) обраного підходу оцінювання; застосування підходів оцінювання (витратного, доходного, порівняльного); 3) *заключний* (III-й етап): узагальнення та систематизація результатів оцінювання; складання висновку експерта.

Вказано на можливість проведення оціночно-будівельної експертизи без здійснення огляду об'єкту дослідження, що є можливим за наданими на дослідження вихідними даними та лише узгодивши це з особою або органом, яка призначила експертизу (коли необхідно провести оцінювання майна на минулу дату (ретроспективна оцінка), об'єкт дослідження вже знищений чи знаходиться на території, яка є тимчасово окупованою чи на ній ведуться бойові дії тощо). Зазначено, що документ, а саме висновок, складений судовим експертом з оцінювання об'єктів нерухомого майна (включаючи й об'єкти незавершеного будівництва) має відмінності від Звіту оцінки, який складений оцінювачем. Акцентовано, що висновок судового експерта з оцінювання об'єктів нерухомості складається тільки у паперовій формі та має єдину і стандартну структуру, що визначена чинними нормативно-правовими актами. На відмінну від Звіту про оцінку майна у висновку експерта обов'язково зазначається про попередження (обізнаність) експерта про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок, або відмову від поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків (ст. 384, 385 КК України). Доведено, що висновок експерта з проведеної оціночно-будівельної експертизи чи експертного дослідження не можна перевіряти на відповідність виконаному оцінюванню нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методам, оціночним процедурам оскільки це не передбачено чинним процесуальним законом України. Запропоновано внести зміни до «Науково-методичних рекомендацій з питань

підготовки та призначення експертиз та експертних досліджень» щодо орієнтовного переліку вирішуваних питань оціночно-будівельної експертизи та визначити третє питання в такій редакції: *«Чи відповідає виконаний звіт про оцінювання майна (акт оцінювання майна) (зазначити об'єкт оцінки) вимогам нормативно-правових актів з оцінювання майна, методології, методів, оціночним процедурам тощо».*

7. Встановлено, що нагальною залишається потреба детального дослідження питання, а саме – оцінювання та перевірки результатів судової оціночно-будівельної експертиз з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва, як джерела доказів, з точки зору його відповідності вимогами законодавства та методичним вимогам. Акцентовано, що підставами для оскарження висновку експерта можуть бути: а) невідповідність спеціальності експерта виду проведеної ним експертизи; якщо експертом будуть вирішені питання, що не відповідають його експертній спеціальності, то дії експерта можуть вважатися виходом за межі його компетенції, а висновок може бути визнано завідомо неправдивим; б) невідповідність змісту питань, поставлених на вирішення експертові, вимогам «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень»; в) застосування експертом неправильної методики проведення даного виду судової експертизи; г) недотримання експертом правил оформлення (структури) відповідного висновку; д) проведення експертом дослідження для з'ясування питань права. Доведено, що належним визнається висновок експерта у галузі оціночно-будівельної експертизи, за допомогою якого встановлені ті фактичні дані та обставини певної справи (провадження), які потребують застосування спеціальних знань у галузі будівництва та оцінювання об'єктів нерухомого майна, і не можуть бути встановлені в інший спосіб. Достовірність доказів означає, що вони правильно, адекватно відображають матеріальні і нематеріальні сліди події, що досліджуються експертом в галузі оціночно-будівельної експертизи.

Зазначено, що допит експерта необхідний для роз'яснення наданого ним

висновку та з'ясування можливої невідповідності його іншим матеріалам кримінального провадження; наголошено, що під час допиту експерта недопустимо ставити йому запитання, які не виносились на вирішення конкретної експертизи, оскільки у даному випадку експерт надає відповіді винятково на підставі своїх міркувань, а не орієнтуючись на проведення ним дослідження. Зауважено, що «Порядком розгляду ЦЕKK при Міністерстві юстиції України питань щодо дисциплінарної відповідальності судових експертів» надано право фізичним особам, які є учасниками кримінального провадження, звертатися до ЦЕKK із заявами про порушення дисциплінарного провадження, щодо конкретного експерта, який порушив вимоги нормативно-правових актів з питань судово-експертної діяльності та/або методики проведення судових експертиз у ході проведення відповідної експертизи у кримінальному провадженні.

8. Встановлено, що основною функцією експертної методики є встановлення фактів, які мають доказове значення у судовому провадженні та виокремлено інші її функції, серед яких: систематизуюча та прогностична функції, оціночна функція, обґрунтовальна функція, пізнавальна функція; наведено характеристики кожної із функцій. Під методикою проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва запропоновано розуміти *результат інтелектуальної наукової роботи експерта, що містить систему методів дослідження, які застосовуються в процесі послідовних дій експерта з метою вирішення певного експертного завдання*. Встановлено, що виходячи із реалій сьогодення для визначення відповідної вартості об'єктів незавершеного будівництва, які зазнали значних ушкоджень і руйнувань (наприклад, в результаті збройної агресії з боку РФ) доцільно застосовувати кілька методів: розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналогу; метод визначення вартості по укрупненим конструктивним елементам чи видам робіт; розрахунок кошторисної вартості об'єкту; метод розбивки по компонентах; метод об'єктів-аналогів. Схарактеризовано кожний із наведених

методів.

Виокремлено низку основних напрямів удосконалення науково-методичного забезпечення експертної діяльності в Україні, а саме: підвищення вимог до професійної кваліфікації експертних кадрів, оскільки, питання професійної підготовки у галузі наукової діяльності за таких обставин є невід'ємним від питань загальної професійної підготовки експертів, які є, по суті, науково-практичними кадрами; розширення сфери проведення та можливостей судових експертиз; взаємодія між суб'єктами судово-експертної діяльності за різними відомствами та рівнями, науково-дослідними організаціями, що виконують дослідження в галузі права, а також навчальними закладами; впровадження міжнародної взаємодії та співпраці.

9. Встановлено, що методика проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва відноситься до окремої (часткової) методики, що створюється для вирішення підзавдань у межах певного виду, та ґрунтується на використанні загальних (загально-наукових; загально-логічних, загально-пізнавальних), окремих і спеціальних методах. Констатовано, що процес створення методики складається з етапів – організаційного, дослідного, узагальнення, апробації та реалізації результатів дослідження, наведено їх характеристики. Доведено, що основними етапами створення експертної методики з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва є: встановлення проблеми та визначення мети й завдань дослідження; формування теоретичної бази на основі результатів аналізування напрацювань вчених; експериментальне дослідження; обробка результатів експериментального дослідження (зокрема, створення математичного апарату); будівництва проєкту окремої експертної методики; перевіряння дії конкретної експертної методики на контрольних завданнях; формулювання висновків і розроблення операційної частини експертної методики; описування експертної методики та процедури її застосування.

10. Окреслено алгоритм дій судового експерта під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного

будівництва, що складається із низки етапів: *першим етапом* є дослідження експертом наданих йому вихідних даних для проведення експертизи та з'ясування чи достатньо їх для проведення експертизи; *на другому етапі* експерт обирає вид вартості об'єкту дослідження; *третьім етапом* алгоритму визнають проведення натурного обстеження, що є важливою складовою під час складання висновку експерта; *четвертим етапом* є аналізування варіантів використання об'єкта з метою визначення найбільш ефективного; *на п'ятому етапі* експерт переходить до вибору методичних підходів і методів оцінювання; *на шостому етапі* здійснюють визначення питомої ваги фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт шляхом пропорційного співвідношення фактично збудованих елементів (або фактично збудованих їх часток) і виконаних робіт з питомою вагою цих елементів; *на сьомому етапі* оцінювання об'єктів незавершеного будівництва проводять із використанням витратного або порівняльного підходів; *на восьмому етапі*, якщо оцінювання об'єкта дослідження здійснено із застосуванням кількох підходів, узгоджують результати оцінювання; *на дев'ятому етапі* складають висновок експерта.

Встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва залежно від ступеня готовності слід класифікувати таким чином: готовність до 15 % (або нульовий цикл); готовність 15...70 % (основний цикл); готовність від 70...99 % (стадія завершення); об'єкт із ступенем готовності 100% але не введений в експлуатацію. Наведено розгорнуту характеристику кожного із виокремлених циклів незавершеного будівництва. Розроблено алгоритм проведення оцінювання об'єктів незавершеного будівництва витратним підходом, який містить такі етапи: визначення ринкової вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт дослідження; розрахування вартості заміщення чи відбудовної вартості об'єкта дослідження; розрахування усіх видів зносу (фізичний, функціональний, зовнішній, накопичений); визначення вартості об'єкту дослідження з виключенням зносу (знеціненням); визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва шляхом додавання визначеної у п. 4

вартості об'єкту дослідження та додавання ринкової вартості земельної ділянки. Детально схарактеризовано кожний із наведених вище етапів.

Доведено, що під час проведення оцінювання із застосуванням порівняльного підходу найчастіше використовують метод прямого порівняння результатів аналізування продажів, що складається з таких етапів: *1 етап* – збирання даних про продаж подібного майна на ринку нерухомості та підбір об'єктів порівняння; *2 етап* – зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним визначенням розміру коригування ціни продажу або ціни пропозицій останніх; *3 етап* – визначення вартості об'єкта з урахуванням розміру коригувань вартості об'єктів-аналогів. Наведено розгорнуту характеристику кожного із етапів.

ДОДАТКИ

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:

1. Осипенко К. О. Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy*. 2022. № 1 (3). С. 1–6.

DOI: <https://doi.org/10.46299/j.isjpp.20220103.02>.

2. Осипенко К. О. Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2023. № 4 (33). С. 129–141.

DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.4.2023.09>.

3. Осипенко К. О. Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз. *Національні інтереси України: науково-практичний журнал*. 2025. № 3 (8). С. 717–727.

DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3\(8\)-717-726](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3(8)-717-726).

4. Осипенко К. О. Regarding definition of the concept of «object of unfinished construction» in forensic appraisal and construction engineering. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2025. № 1. С. 96–99.

DOI: <https://doi.org/10.61345/1339-7915.2025.1.14>.

5. Осипенко К. О. Принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Наука і техніка сьогодні*. 2025. № 10 (51). С. 165–177.

DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10\(51\)-165-177](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10(51)-165-177).

6. Осипенко К. О. Щодо видів судово-оціночних експертиз згідно з процесуальним законодавством України. *International scientific journal «Grail of Science»*. 2025. №. 56. Р. 254–256.

DOI: <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.09.2025.031>.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Осипенко К. О., Кириленко С. А., Пугачова І. Л. Особливості оцінки об'єктів незавершеного будівництва. *Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 11–12 грудня 2020 р.). Одеса: ГО «Причорномор. фундація права», 2020. С. 171–173.

8. Осипенко К. О. Стан розробленості методичних рекомендацій з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15–16 квітня 2021 р.). Харків: Право, 2021. С. 233–234.

9. Осипенко К. О. Збір даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва *Сучасні аспекти модернізації науки: стан, проблеми, тенденції розвитку*: матеріали XX міжн. наук.-практ. конф. (м. Бухарест, Румунія, 07 травня 2022 р.). Бухарест: ГО «ВАДНД», 2022. С. 123–128.

10. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Людина, кримінологія, наука*: матеріали II міжнар. наук. конф. (м. Кишинів, Молдова, 24 березня 2023 р.). Кишинев, 2022. С. 483–485.

11. Осипенко К. О. Основні ознаки визначення об'єкта незавершеного будівництва нерухомою річчю. *Судово-експертна діяльність: збереження наукового та кадрового потенціалу в умовах воєнного стану*: матеріали IV всеукр. форуму (м. Львів, 7 червня 2024 року). Львів, Дніпроперовський НДІСЕ, вид-во «Юридика», 2024. С. 281–283.

12. Осипенко К. О. Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики», присвячена пам'яті видатного*

вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання»): матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15 жовтня 2025 р.). Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», 2025. С. 360–363.

АНКЕТА ДЛЯ ОПИТУВАННЯ СУДОВИХ ЕКСПЕРТІВ ТА ОСІБ, ЯКІ Є ІНІЦІАТОРАМИ ПРОВЕДЕННЯ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ

Шановний пане/шановна пані!

Просимо висловити свої міркування під час відповідей на питання цієї анкети. Ваші об'єктивні відповіді сприятимуть удосконаленню експертного забезпечення правосуддя під час проведення та призначення судових оціночно-будівельних експертиз. До питань анкети пропонуються варіанти можливих відповідей. Вам необхідно позначити ті відповіді (одну або більше), які відображають Вашу позицію.

Заздалегідь вдячні Вам за допомогу.

1. Посада, яку Ви займаєте

Експерт

Слідчий (прокурор, детектив, дізнавач, оперативний співробітник)

Адвокат

2. Які нормативні акти ви використовуєте під час призначення та проведення судових експертиз?

Закон України «Про судову експертизу»

Інструкція про призначення та проведення судових експертиз, затверджену наказом МЮ України № 53/5 від 08.0.1998р.

Інструкція про проведення судово-медичної експертизи, затверджену наказом МОЗ України № 6 від 17.01.1995р.

Настанова про діяльність експертно-криміналістичної служби МВС України, затверджена наказом МВС України від № 682 від 30.08.1999р.

Усі наведені вище

3. Чи є обов'язковим володіння судовим експертом певними знаннями з теорії судової експертизи та у галузі права?

Так, необхідне обов'язкове володіння окрім спеціальних знань з ще й з базовими знаннями у галузі теорії судової експертизи та криміналістики, а також певні знання у галузі процесуального права.

Так, необхідне обов'язкове володіння окрім спеціальних знань з ще й з базовими знаннями у галузі теорії судової експертизи

Ні, судовому експерту достатньо володіти тільки знаннями за конкретною експертною спеціальністю

4. Чи вважаєте Ви достатнім існуюче методичне забезпечення

експертного дослідження?

Так.

Ні.

Якщо ні, то яким чином доцільно якісно удосконалювати таке забезпечення:

- проведення навчання експертів новітнім методам здійснення експертного дослідження;
- систематичне підвищення кваліфікації судових експертів;
- введення спеціальних програм для судових експертів в межах професійної підготовки
- надання наукових рекомендацій щодо використання нових методів проведення експертного дослідження, формулювання практичних коментарів до експертних методик;
- використання сучасних методик досліджень, які не внесені до Реєстру методик судових експертиз.

5. Чи вважаєте Ви достатнім існуюче методичне забезпечення для замовників експертного дослідження щодо питань підготовки, призначення та збору матеріалів?

Так

Ні.

Якщо ні, то яким чином доцільно удосконалювати таке забезпечення для замовників експертного дослідження:

- представлення інформації про сучасні методи проведення експертних досліджень під час підвищення їх кваліфікації, спеціальної підготовки або в межах професійної підготовки;
- уведення відповідних освітніх магістерських програм для правників у межах юридичної освіти;
- забезпечення науково-методичних рекомендацій щодо підготовки матеріалів для призначення експертизи;
- організація проведення для замовників експертного дослідження лекцій, семінарів тощо з питань призначення та проведення судових експертиз досвідченими працівниками експертних установ.

6. Чи вважаєте Ви за доцільним законодавче закріплення обов'язкового залучення експерта під час вирішення питання про призначення експертизи (з метою надання консультацій щодо у визначення коректних питань, які будуть виноситись на вирішення експертизи, обсягу доказів, специфіку збору матеріалів та об'єктів дослідження тощо)

Так.

Ні.

7. Яким чином Ви оцінюєте компетентність експерта, який провів експертизу?

Компетентність експерта не оцінюю ніколи

Оцінюю за наявністю стажу, досвіду роботи

Оцінюю за наявністю вченого ступеню

Оцінюю за обґрунтованістю результатів дослідження

8. Як Ви розумієте вимогу обґрунтованості висновку експерта?

Це – використання спеціальних термінів у висновку експерта

Це – логічний зв'язок експертного дослідження і висновків із отриманих результатів

Це – викладення у висновку аргументів, які підтверджують висновки експерта

9. Як Ви розумієте вимогу повноти експертного дослідження?

Це – дослідження всіх об'єктів, направлених на експертизу

Це – надання відповіді на кожне з питань, винесених на вирішення експертизи

Це – використання під час дослідження всіх вихідних даних, які є у наявності

Це – докладне викладення у висновку всього ходу і результатів експертного дослідження

10. Якщо у Вас були випадки призначення повторних експертиз, то яка була основна причина їх призначення?

Необґрунтованість висновку експерта

Протиріччя висновку експерта іншим матеріалам справи

Наявність сумнівів у правильності висновку експерта

Інші обставини (нові обставини, клопотання адвоката тощо)

11. Якщо у Вас були випадки призначення додаткових експертиз, то яка була основна причина їх призначення?

Неповнота експертного дослідження

Недостатня ясність висновків експерта

Інші обставини (нові обставини, клопотання адвоката тощо)

12. Чи у Вашій практиці зустрічались випадки призначення судової оціночно-будівельної експертизи

Так

Ні

13. Якщо так, то для вирішення яких завдань?

Оцінювання об'єктів житлового призначення.

Оцінювання об'єктів громадського призначення.

Оцінювання об'єктів громадського призначення.

Оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.

Визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам: нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам

Інші завдання.

Узагальнення результатів анкетування респондентів
(відповіді наведено у %)

1. Посада, яку Ви займаєте

Експерт	25
Слідчий (прокурор, детектив, дізнавач, оперативний співробітник)	46
Адвокат	29

2. Які нормативні акти ви використовуєте під час призначення та проведення судових експертиз?

Закон України «Про судову експертизу»	89
Інструкція про призначення та проведення судових експертиз, затверджену наказом МЮ України № 53/5 від 08.10.1998р.	11
Інструкція про проведення судово-медичної експертизи, затверджену наказом МОЗ України № 6 від 17.01.1995р.	0
Настанова про діяльність експертно-криміналістичної служби МВС України, затверджена наказом МВС України від № 682 від 30.08.1999р.	0
Усі наведені вище	0

3. Чи є обов'язковим володіння судовим експертом певними знаннями з теорії судової експертизи та у галузі права?

Так, необхідне обов'язкове володіння окрім спеціальних знань з ще й з базовими знаннями у галузі теорії судової експертизи та криміналістики, а також певні знання у галузі процесуального права.	93
Так, необхідне обов'язкове володіння окрім спеціальних знань з ще й з базовими знаннями у галузі теорії судової експертизи	4
Ні, судовому експерту достатньо володіти тільки знаннями за конкретною експертною спеціальністю	3

4. Чи вважаєте Ви достатнім існуюче методичне забезпечення експертного дослідження?

Так	5
Ні	95

Якщо ні, то яким чином доцільно якісно удосконалювати таке забезпечення:

проведення навчання експертів новітнім методам здійснення експертного дослідження;	73
систематичне підвищення кваліфікації судових експертів;	5
введення спеціальних програм для судових експертів в межах професійної підготовки	4
надання наукових рекомендацій щодо використання нових методів проведення експертного дослідження, формулювання практичних коментарів до експертних методик;	6
використання сучасних методик досліджень, які не внесені до Реєстру методик судових експертиз.	2

5. Чи вважаєте Ви достатнім існуюче методичне забезпечення для замовників експертного дослідження щодо питань підготовки, призначення та збору матеріалів?

Так	12
Ні	88

Якщо ні, то яким чином доцільно удосконалювати таке забезпечення для замовників експертного дослідження:

представлення інформації про сучасні методи проведення експертних досліджень під час підвищення їх кваліфікації, спеціальної підготовки або в межах професійної підготовки;	35
уведення відповідних освітніх магістерських програм для правників у межах юридичної освіти;	12
забезпечення науково-методичних рекомендацій щодо підготовки матеріалів для призначення експертизи;	38
організація проведення для замовників експертного дослідження лекцій, семінарів тощо з питань призначення та проведення судових експертиз досвідченими працівниками експертних установ	15

6. Чи вважаєте Ви за доцільне законодавчо закріпити обов'язкове залучення експерта під час вирішення питання про призначення експертизи (з метою надання консультацій щодо у визначення коректних питань, які будуть виноситись на вирішення експертизи, обсягу доказів, специфіку збору матеріалів та об'єктів дослідження тощо)

Так	15
-----	----

Ні	85
----	----

7 Яким чином Ви оцінюєте компетентність експерта, який провів експертизу?

Компетентність експерта не оцінюю ніколи	12
Оцінюю за наявністю стажу, досвіду роботи	6
Оцінюю за наявністю вченого ступеню	3
Оцінюю за обґрунтованістю результатів дослідження	79

8. Як Ви розумієте вимогу обґрунтованості висновку експерта?

Це – використання спеціальних термінів у висновку експерта	0
Це – логічний зв'язок експертного дослідження і висновків із отриманих результатів	7
Це – викладення у висновку аргументів, які підтверджують висновки експерта	93

9. Як Ви розумієте вимогу повноти експертного дослідження?

Це – дослідження всіх об'єктів, направлених на експертизу	1
Це – надання відповіді на кожне з питань, винесених на вирішення експертизи	3
Це – використання під час дослідження всіх вихідних даних, які є у наявності	1
Це – докладне викладення у висновку всього ходу і результатів експертного дослідження	95

10. Якщо у Вас були випадки призначення повторних експертиз, то яка була основна причина їх призначення?

Необґрунтованість висновку експерта	6
Протиріччя висновку експерта іншим матеріалам справи	27
Наявність сумнівів у правильності висновку експерта	49
Інші обставини (нові обставини, клопотання адвоката тощо)	18

11. Якщо у Вас були випадки призначення додаткових експертиз, то яка була основна причина їх призначення?

Неповнота експертного дослідження	13
Недостатня ясність висновків експерта	29

Інші обставини (нові обставини, клопотання адвоката тощо)	58
---	----

12. Чи у Вашій практиці зустрічались випадки призначення судової оціночно-будівельної експертизи

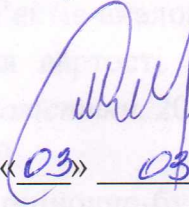
Так	97
Ні	3

13. Якщо так, то для вирішення яких завдань?

Оцінювання об'єктів житлового призначення.	35
Оцінювання об'єктів громадського призначення.	12
Оцінювання об'єктів виробничого призначення.	7
Оцінювання об'єктів незавершеного будівництва.	21
Визначення відповідності виконаної оцінки нерухомого майна вимогам: нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам	9
Інші завдання.	16

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор Харківського національного
університету внутрішніх справ,
доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України


«03» 03



Олександр МУЗИЧУК

А К Т

впровадження результатів дисертаційного дослідження
аспірантки Національного наукового центру «Інститут судових експертиз
ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України Осипенко
Катерини Олександрівни на тему «Судова оціночно-будівельна експертиза
об'єктів незавершеного будівництва» в освітній процес та науково-дослідну
діяльність

Комісією у складі:

- завідувача кафедри криміналістики та судової експертології навчально-наукового інституту № 1, доктора юридичних наук, професора Гусевої В.О. (голова комісії);
- професора кафедри криміналістики та судової експертології навчально-наукового інституту № 1, доктора юридичних наук, доцента Кікінчука В.В.;
- професора кафедри криміналістики та судової експертології навчально-наукового інституту № 1, доктора юридичних наук, професора Юхна О.О.;
- професора кафедри оперативно-розшукової діяльності та розкриття злочинів навчально-наукового інституту № 1, доктора юридичних наук, професора Степанюка Р. Л.;

складено цей акт про впровадження результатів дисертаційного дослідження
аспірантки Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл.
проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України Катерини Олександрівни
Осипенко на тему «Судова оціночно-будівельна експертиза об'єктів
незавершеного будівництва» в освітній процес та науково-дослідну діяльність.

Комісією розглянуто результати дисертації «Судова оціночно-будівельна
експертиза об'єктів незавершеного будівництва», які аспірантка Національного
наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса»

Міністерства юстиції України Катерина Олександрівна Осипенко презентувала у вигляді опублікованих наукових праць, зокрема:

1. Осипенко К. О. Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy*. 2022. Том 1 № 3. С. 1-6. DOI: <https://doi.org/10.46299/j.isjpp.20220103.02>.

2. Осипенко К. О. Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2023. Том 33 № 4. С. 129-141. DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.4.2023.09>.

3. Осипенко К. О. Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз. *Національні інтереси України: науково-практичний журнал*. 2025. № 3 (8). С. 717-727. DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3\(8\)-717-726](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-3(8)-717-726).

4. Осипенко К. О. Regarding definition of the concept of «object of unfinished construction» in forensic appraisal and construction engineering. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2025. № 1. Р. 96-99. DOI: <https://doi.org/10.61345/1339-7915.2025.1.14>.

5. Осипенко К. О. Принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Наука і техніка сьогодні*. 2025. № 10 (51). С. 165-177. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10\(51\)-165-177](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2025-10(51)-165-177).

6. Осипенко К. О., Кириленко С. А., Пугачова І. Л. Особливості оцінки об'єктів незавершеного будівництва. *Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, Україна, 11–12 грудня 2020 р.). Одеса: ГО «Причорномор. фундація права», 2020. С. 171-173.

7. Осипенко К. О. Стан розробленості методичних рекомендацій з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, Україна, 15-16 квітня 2021 р.) Харків: Право, 2021. 233 с.

8. Осипенко К. О. Збір даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва *Сучасні аспекти модернізації науки: стан, проблеми, тенденції розвитку*: матеріали XX Міжнародної науково-практичної конференції / за ред. І. В. Жукової, Є.О.Романенка. (м. Бухарест 07 травня 2022 р.) Бухарест (Румунія). ГО «ВАДНД». С. 123-128.

9. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *II Міжнародна*

наукова конференція «Людина, кримінологія, наука»: матеріали міжнар. наук. конф. (м. Кишинів, Молдова, 24.03.2023 р.). Кишинів. С. 483-485.

10. Осипенко К. Основні ознаки визначення об'єкта незавершеного будівництва нерухомою річчю. *IV Всеукраїнський форум судових експертів «Судово-експертна діяльність: збереження наукового та кадрового потенціалу в умовах воєнного стану»*: матеріали всеукр. форуму (м. Львів, 7 червня 2024 року). Львів, Дніпроперовський НДІСЕ, вид-во «Юридика», 2024. С. 281-283.

11. Осипенко К. О. Щодо видів судово-оціночних експертиз згідно з процесуальним законодавством України. *V CISP Conference «Science in motion: class and modern tools and methods in scientific investigations»*. № 56 (2025). Р. 254-256. DOI: <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.09.2025.031>.

12. Осипенко К. О. Особливості проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Актуальні питання судової експертизи і криміналістики*, присвячена пам'яті видатного вченого, доктора юридичних наук, професора Владислава Федоренка («Федоренківські читання»): збірн. матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 15 жовтня 2025 р.). Харків. ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» 2025. С. 360 – 363.

Комісія вважає, що презентовані наукові статті й тези доповідей, підготовлені на основі проведеного наукового дослідження, мають достатній теоретичний та методологічний рівень і практичну значимість тому були використані науково-педагогічними працівниками, ад'юнктами та аспірантами під час: проведення наукових досліджень молодими науковцями; у процесі підготовки текстів фондowych лекцій, підручників, навчальних посібників з дисциплін «Судова експертологія», «Методика розслідування злочинів», «Особливості розслідування окремих видів злочинів», «Доктрини криміналістики та судової експертизи: історія та сучасність», «Напрями розвитку науки «Криміналістика та судова експертиза»; проведення занять із зазначених дисциплін у Харківському національному університеті внутрішніх справ.

Голова комісії

Члени комісії:

Влада ГУСЄВА

Василь КІКІНЧУК

Олександр ЮХНО

Руслан СТЕПАНЮК

ЗАТВЕРДЖУЮ

Заступник директора з наукової роботи Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України



Танна СПІЦИНА

31 березня 2026 року

А К Т

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Осипенко Катерини Олександрівни на тему «Судова оціночно-будівельна експертиза об'єктів незавершеного будівництва» в освітню діяльність Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України

Комісія в складі:

1. Михальського Олега Олександровича, завідувача сектору Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, кандидата юридичних наук, старшого дослідника;
2. Сімакової-Єфремян Елли Борисівни, завідувача лабораторії Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, доктора юридичних наук, професора;
3. Давиденко Дар'ї Олександрівни, завідувача відділу аспірантури та докторантури Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», кандидата економічних наук, старшого дослідника

склала цей акт з приводу того, що комісією розглянуто положення дисертаційного дослідження Осипенко Катерини Олександрівни «Судова оціночно-будівельна експертиза об'єктів незавершеного будівництва», її публікацій, на підставі чого прийнято рішення про їх упровадження в освітню діяльність Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України.

Комісією проаналізовано основні результати дослідження, зокрема, наукові праці, в яких опубліковані теоретичні положення дисертації, серед яких:

1. Осипенко К. О. Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy*. 2022. Том 1. № 3. С. 1–6.

2. Осипенко К. О. Добирання об'єктів-аналогів під час проведення оціночно-будівельної експертизи з визначення вартості цивільних будівель. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2023. Том 33. № 4. С.129–141.

3. Осипенко К. О. Місце оціночно-будівельної експертизи об'єктів незавершеного будівництва у класифікації судових експертиз. *Національні інтереси України: науково-практичний журнал*. 2025. № 3 (8). С. 717–727.

4. Осипенко К. О. Regarding definition of the concept of «object of unfinished construction» in forensic appraisal and construction engineering. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2025. № 1. P. 96–66.

5. Осипенко К. О. Принципи проведення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Наука і техніка сьогодні*. 2025. № 10 (51). С. 165–177.

На підставі проведеного аналізу комісія дійшла висновку, що подані наукові праці Осипенко К. О. містять науково обґрунтовані теоретичні положення та практичні рекомендації, що дають підстави запровадити їх в освітній процес Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, зокрема при викладанні навчальних дисциплін «Сучасна правова доктрина експертного забезпечення правосуддя в Україні», «Процесуальні проблеми експертного забезпечення правосуддя у кримінальному провадженні», і мають важливе теоретичне та практичне значення для підготовки навчальних, методичних посібників, лекцій, методичних рекомендацій, а також для удосконалення вже існуючих і розроблення нових навчальних планів і програм до зазначених дисциплін.

Також комісією констатовано, що наукові положення, пропозиції і рекомендації, викладені у наукових працях К. О. Осипенко, можуть бути використані при проведенні наукових досліджень, передбачених планом науково-дослідних робіт, а також використані докторантами та аспірантами при проведенні дисертаційних досліджень за спеціальністю 12.00.09 «Кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність» (081 «Право»).

Отже, комісія дійшла висновку, що результати дисертаційної роботи на здобуття ступеня доктора філософії Осипенко К. О. на тему: «Судова оціночно-будівельна експертиза об'єктів незавершеного будівництва» слід вважати впровадженими в освітній процес Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України.

Голова

Олег МИХАЛЬСЬКИЙ

Члени комісії

Елла СИМАНОВА-ЄФРЕМЯН

Дар'я ДАВИДЕНКО