

УДК 343.98:343.7

Ю. О. Чечіль
аспірант кафедри криміналістичного
забезпечення та судових експертиз
Національної академії внутрішніх справ

ЩОДО ОСОБЛИВОСТЕЙ ОТотоЖНЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ХОДІ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ

Постановка проблеми. Ототоження об'єкта дослідження (нерухомого майна) на час вчинення злочину в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань. У юридичній літературі одні автори відносять ідентифікаційні завдання до категорії діагностичних, інші визначають вчення про закономірності розпізнавання об'єктів за їхніми ознаками як криміналістичну діагностику [1, с. 103], Ю. Корухов [2] розглядає питання, пов'язані з поширенням положень діагностики в інших науках на експертні дослідження, А. Вінберг і Т. Малаховська визначають ідентифікаційні дослідження як рівень вирішення експертних завдань (перший рівень – ідентифікаційні, другий – діагностичні) [3]. Натомість Н. Селіванов і Т. Седова [1, 4] взагалі вважають пошуки особливих діагностичних засобів і способів пізнання при встановленні індивідуальної тотожності й групової приналежності безперспективними. Ю. Орлов критично ставиться лише до можливості поширення поняття «діагностичні» на всі експертні дослідження, не пов'язані із встановленням індивідуальної тотожності. Зрештою, на думку Ю. Орлова, під діагностичними дослідженнями доцільно розуміти тільки дослідження, спрямовані на встановлення стану об'єкта (наявності або відсутності відхилення від якоїсь норми), відтак їх зміст пов'язується з поняттям «технічна діагностика» – «виявлення й вивчення ознак, що характеризують стан технічних систем для прогнозування можливих відхилень від робочого стану» [5, с. 104]. На думку А. Бутиріна, будівельна експертиза взагалі ідентифікаційних завдань не вирішує, а її діагностичні завдання мають розглядатися у вузькому, запропонованому Ю. Орловим, сенсі. А. Бутирін звертає увагу на широкий спектр кваліфікаційних досліджень в рамках відповідної експертизи [6, с. 57-57], загальною рисою яких є встановлення приналежності об'єкта на підставі визначення його властивостей і характеристик до певної множини об'єктів, властивості й характеристики яких заздалегідь відомі. Натомість, як справедливо зазначає А. Кокін, ідентифікацію та діагностику не слід розглядати як взаємовиключні завдання експертизи, адже метою діагностики є встановлення групової належності, тоді як ме-

тою ідентифікації є індивідуальне ототоження, відтак вирішення діагностичних завдань може передувати вирішенню ідентифікаційних завдань. Зокрема, діагностичний аналіз ознак є необхідним при ототоженні [7, с. 145].

То ж погоджуючись з іншими науковцями щодо безумовної важливості діагностичних і класифікаційних завдань, вважаємо, що судова оціночно-будівельна експертиза все ж таки вирішує саме ідентифікаційні завдання шляхом ототоження досліджуваних об'єктів нерухомості.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження особливостей ототоження нерухомого майна при проведенні оціночно-будівельної експертизи в кримінальному провадженні.

Виклад основного матеріалу. Перед експертом в ході судової оціночно-будівельної експертизи постають питання про приналежність будівельних виробів, конструкцій тощо до того або іншого "офіційного" класу, типу, виду. Класифікація можлива як з точки зору технічних, так і юридичних характеристик досліджуваного об'єкта. Так, для об'єктів оцінки нерухомості їх родовою ознакою, що визначає їх серед інших об'єктів, є безпосередній зв'язок з землею. Причому й власне земля як ділянка, і все, що з нею нерозривно пов'язане – природні предмети або об'єкти, створені людиною, розташовані на землі або під (над) землею, – становитимуть нерухомість. Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки № 1 (п. 3.8) «нерухомість включає землю, і всі речі, які є природною частиною землі, наприклад, дерева й мінерали, а також усі речі, приєднані до неї людьми, наприклад, будови й поліпшення. Усе устаткування, приєднане до будинків, таке як каналізація, системи опалення, охолодження й електропостачання, і вбудоване устаткування, таке як підйомники, або ліфти, також є частиною нерухомості» [8]. Це визначення відбиває трактування нерухомості, звичне для законодавства багатьох країн світу, зокрема й для України (ст. 181 Цивільного кодексу України [9]), де під нерухомістю (нерухомими речами) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення й зміни їх призначення. Такий характер зв'язку із землею не тільки дозволяє розрізнити нерухоме майно й майно, яке можна

перемістити без втрати його сутнісних характеристик (рухоме майно), але й розглядати власне нерухомість із погляду єдності двох фізичні складових – землі і земельних поліпшень. При цьому під земельними поліпшеннями розуміються будь-які перетворення землі, що мають довгостроковий характер, що включають витрати на працю й капітал, і призначені для того, щоб збільшити вартість або корисність нерухомості.

Слід звернути увагу на те, що в контексті юридичних характеристик Міжнародні стандарти оцінки чітко розмежовують поняття нерухомості як фізичної речі й поняття нерухомої власності. Тож нерухомість як фізична річ може бути класифікована наступним чином: вакантна земельна ділянка або земельна ділянка з поліпшеннями. Нерухомість як власність передбачає сукупність прав, інтересів і зисків від володіння й використання нерухомості, які можуть розподілятися як стосовно її різних частин, так і між різними особами. Це дозволяє класифікувати нерухому власність як пакет прав, які можуть поширюватися на всю земельну ділянку й земельні поліпшення, тільки на земельну ділянку або тільки на земельні поліпшення, в тому числі й на їх окремі частини й діяти протягом різних періодів часу. Причому, купуючи й продаючи нерухомість, учасники ринку відносять конкретну вартість до конкретного інтересу (права) у власності, а кожне право дає його власникові певні вигоди, які можуть виражатися у вигляді доходу, престижу, почуття власного задоволення, умов для ведення бізнесу або проживання. В найбільш загальному вигляді види прав, інтересів і зобов'язань на нерухомість можуть бути класифіковані наступним чином: право власності; право застави; право оренди; право забудови; сервітут; реальні повинності; зобов'язання, установлені державою. З точки зору форм прояву корисності нерухомості нерухоме майно класифікується: за метою утримання; за типом використання; за ступенем освоєння; за характером обігу на ринку тощо. Існування класів, не передбачених офіційною стандартизацією, визначається особливостями судової оціночно-будівельної експертизи.

Правильна класифікація об'єкта дослідження є передумовою його ідентифікації. У свою чергу, від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження, тобто безпосереднього розуміння судовим експертом змісту об'єкта дослідження, залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і як наслідок – достовірність отриманих результатів. Можливість (неможливість) якісної ідентифікації об'єкта оцінки обумовлює й можливість виконання ретроспективної оцінки нерухомого майна.

Передусім слід зазначити, що у Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та

призначення судових експертиз та експертних досліджень поняття ідентифікація розглядається у значенні ототожнення (наприклад, п. 2.2.1, п. 14.1, п. 16.1 тощо) [10]. У свою чергу, відповідно до Національного стандарту оцінки № 1, ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – це «результат досліджень оцінювача, спрямованих на збір та вивчення інформації щодо об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, достатньої для виконання оцінки відповідно до мети та бази оцінки» [11]. Національний стандарт оцінки № 1 також встановлює, що ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав передбачає встановлення його характеристик, прав, стану та обмежень щодо об'єкту оцінки. Національний стандарт оцінки № 2 передбачає, що в ході ідентифікації об'єкта нерухомості має зокрема встановлюватись наявність або відсутність розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та проектно-кошторисною документацією [12].

Зауважимо, що з 2010 до 2018 року в Україні діяла постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 р. № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» [13], яка передбачала ідентифікацію об'єктів нерухомого майна за реєстраційним номером, що становив індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування об'єкта нерухомого майна. Дію згаданої постанови скасовано постановою Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 р. № 484 «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [14], якою викладено в новій редакції Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [15]. Цей Порядок передбачає, що адресою об'єкта нерухомого майна є ідентифікатор об'єкта нерухомого майна, який складається з назви адміністративно-територіальної одиниці, району, населеного пункту або селищної чи сільської ради, іменованого об'єкта (у разі наявності), назви вулиці (проспекту, бульвару, площі, провулку тощо), номера об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди тощо), номера корпусу та/або номера окремої частини об'єкта нерухомого майна (квартири, приміщення тощо).

Для ідентифікації об'єкта нерухомого майна також може використовуватись ідентифікатор відповідної земельної ділянки. Так, згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є їх обліковий номер, тоді як ідентифікатором

земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер, який не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці в межах державного кордону. При цьому кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці), з використанням програмного забезпечення, під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування і складається з таких структурних елементів: НКЗ : НКК : НЗД, де НКЗ – номер кадастрової зони, НКК – номер кадастрового кварталу, НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу [16].

В цілому можливість (неможливість) ідентифікації об'єкта нерухомості зумовлюється наступними факторами: наявність (відсутність) матеріалів обстеження об'єкта нерухомості станом на дату оцінки; можливість (неможливість) обстеження об'єкта нерухомості при проведенні оцінки; можливість (неможливість) ідентифікації правового статусу об'єкта нерухомості та його наявних обмежень та обтяжень [17, с.43].

Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна може бути запропоноване використання ідентифікаційних матриць, у яких правові характеристики об'єкта оцінки відбиваються у рядках матриці, а фізичні характеристики – у стовпцях тієї ж матриці (або навпаки). Тобто, використовується не «одновимірне» представлення інформації про об'єкт оцінки, коли його характеристики подаються у вигляді простого послідовного перерахування, а «двовимірне», за якого групи параметрів з різними властивостями об'єкта становлять певний інформаційний простір. Наприклад, правові характеристики об'єкта оцінки, які відбиваються в рядках матриці стану, можуть передбачати право державної власності, приватної – особистої чи спільної (сумісної або часткової), та інших форм власності, передбачених чинним законодавством. Крім цього, необхідно враховувати й такі види інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, зокрема оперативного управління або господарського відання, строкового чи безстрокового користування, оренду, сервітути тощо. У стовпцях матриці стану об'єкта оцінки можуть бути формалізовані, наприклад, такі фізичні характеристики земельно-майнового комплексу, як ступінь його забудови або іншого господарського використання – детальний аналіз дозволяє виявити більш десятка різновидів таких характеристик. Для визначення характеристик, прийнятних для класифікації, можуть використовуватись нормативні документи на кшталт Державного класифікатора будівель та споруд (ДК 018-2000) [18]. В особливо складних експертних завданнях може виникнути необхідність ви-

користання декількох видів таких матриць. Якщо їх застосування не дає очікуваного ефекту, то можна проводити дослідження з використанням принципу послідовних наближень, переходячи від застосування простих класифікаторів до більш складних. До матриці також доцільно вносити відомості про правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості. Той факт, що при проведенні експертизи з використанням ідентифікаційної матриці всі позначки (позначки щодо фізичних та правових характеристик доцільно здійснювати різним кольором) збираються в одній і тій самій клітинці таблиці, свідчить про відсутність протиріч у вихідній інформації, за якої об'єкт оцінки може бути однозначно ідентифікований експертом. Якщо позначки розташовуються у різних клітинках таблиці, то це може означати або наявність помилок самого експерта при вивченні документації, неточностей чи порушень, допущених фахівцем-оцінювачем в ході первинної оцінки об'єкта нерухомості, результати якої досліджуються в ході судової оціночно-будівельної експертизи, або ж про сумнівну достовірність наданих експертів матеріалів щодо технічних і правових характеристик об'єкта нерухомості. Більш складна ситуація виникає у випадках, коли об'єктом оцінки є забудована земельна ділянка, або об'єкт, незавершений будівництвом, і є підстави вважатися, що фахівець-оцінювач допустив помилки при аналізі документації з вихідними даними для оцінки. При цьому експертів необхідно скласти одну матрицю за результатами вивчення документації на об'єкт нерухомості (недобудову), а іншу – за результатами вивчення документації на земельну ділянку. Зіставлення результатів, відбитих у двох таблицях буде характеризувати правовий стан усього земельно-майнового комплексу.

Динамічна модель оцінки формалізується за допомогою декількох двовимірних матриць, що характеризують початковий стан об'єкта, проміжний стан (при необхідності – кілька проміжних станів), і кінцевий стан. Це завдання оціночної судово-будівельної експертизи можливо формалізувати за допомогою тривимірної системи, що включає в себе матриці станів об'єкта, і лінії переходу станів у ході здійснення угод. При цьому слід враховувати, що через можливу відмінність правових титулів на різні частини об'єкта оцінки (наприклад, будинку й земельної ділянки), предмет оцінки містити в собі кілька складових. Також динамічна модель може бути корисною для співвіднесення вихідних даних щодо об'єкта нерухомості на момент проведення оцінки і на момент події злочину (в разі їх наявності), що є особливо важливим у контексті ретроспективної оцінки.

Ідентифікаційні матриці правових і фізичних характеристик об'єктів оцінки дозволяють експертів виконати дослідження змісту документів,

що подані на експертизу, і зробити обґрунтовані висновки про особливості процесів перетворення документованої інформації з вихідними даними для оцінки. Це надає можливість забезпечення належного експертного дослідження об'єктів судової оціночно-будівельної експертизи для відповіді на поставлені питання в рамках відповідних експертних завдань.

Висновки. Ототожнення об'єкта дослідження (нерухомого майна) в ході судової оціночно-будівельної експертизи, що проводиться в рамках кримінального провадження, належить до категорії ідентифікаційних завдань. Від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і як наслідок – достовірність отриманих результатів. Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна може бути запропоноване використання ідентифікаційних матриць, у тому числі їх багатовимірних динамічних моделей.

Література

1. Седова Т.А. Проблемы методологии и практики нетрадиционной криминалистической идентификации. Л., 1986. 105 с.
2. Корухов Ю. Г. Криминалистическая диагностика при расследовании преступлений. Научно-практическое пособие. М., 1998. 288 с.
3. Винберг А.И., Малаховская Н.Т. Судебная экспертиология (общетеоретические и методологические проблемы судебных экспертиз). Волгоград, 1979. 182 с.
4. Селиванов Н.А. Нужна ли криминалистике такая «диагностика»? *Социалистическая законность*. 1988. № 6. С. 58–60.
5. Орлов Ю.К. Классификация экспертных исследований по их задачам. *Новые разработки и дискуссионные проблемы теории и практики судебной экспертизы*. М., 1985. Вып.1. С.13-18.
6. Бутырин А.А. Строительно-техническая экспертиза в судопроизводстве России: дисс. ... д.ю.н. 12.00.09. М., 2005. 608 с.
7. Кокин А.В. О сущности криминалистической диагностики и ее соотношении с идентификацией. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-suschnosti-kriminalisticheskoy-diagnostiki-i-ee-sootnoshenii-s-identifikatsiei>
8. Международные стандарты оценки (МСО 1-4). URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/467.html>.
9. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
10. 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 08.10.1998 № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98>.
11. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
12. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/10243262>.
13. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010-%D0%BF>.
14. Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF>.
15. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF>
16. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>.
17. Оцінка майна на дату, віддалену від поточної / І. І. Гохберг, Ю. В. Поздняков, Ю. Г. Чащин та ін.; за ред. Я. І. Маркуса. Практика оцінки майна. 2018. № 1. 128 с.
18. Державний класифікатор будівель та споруд (ДК 018-2000): Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00>.

Анотація

Чечіль Ю. О. Щодо особливостей ототожнення нерухомого майна в ході судової оціночно-будівельної експертизи. – Стаття.

У статті досліджуються особливості ототожнення нерухомого майна при проведенні оціночно-будівельної експертизи в кримінальному провадженні. Ототожнення об'єкта дослідження в ході судової оціночно-будівельної експертизи належить до категорії ідентифікаційних завдань.

Передумовою належної ідентифікації об'єкта дослідження є правильна класифікація. У свою чергу, від якісного проведення ідентифікації об'єкта дослідження залежить в подальшому правильність застосованих ним для визначення вартості об'єкта методів та оціночних процедур і як наслідок – достовірність отриманих результатів. Можливість (неможливість) якісної ідентифікації об'єкта оцінки обумовлює й можливість виконання ретроспективної оцінки нерухомого майна. У Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень поняття ідентифікація розглядається у значенні ототожнення. Відповідно до Національного стандарту оцінки № 1, ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – це результат досліджень, спрямованих на збір та вивчення інформації щодо об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, яка передбачає встановлення характеристик відповідного об'єкта, прав, стану та обмежень щодо нього.

Для забезпечення належної ідентифікації об'єктів нерухомого майна може бути запропоноване використання ідентифікаційних матриць, у яких правові характеристики об'єкта оцінки відбиваються у рядках матриці, а фізичні характеристики – у стовпцях тієї ж матриці (або навпаки). Якщо при використанні ідентифікаційної матриці всі мітки збираються в одній і тій самій клітинці таблиці, це показує відсутність протиріч

у вихідній інформації, за якої об'єкт оцінки може бути однозначно ідентифікований експертом. Для оцінки складних об'єктів або змін у стані об'єкта нерухомості можуть використовуватись багатовимірні динамічні моделі. Зокрема, динамічна модель може бути корисною для співвіднесення вихідних даних щодо об'єкта нерухомості на момент проведення оцінки і на момент події злочину (в разі їх наявності), що є особливо важливим у контексті ретроспективної оцінки.

Ключові слова: судова оціночно-будівельна експертиза, оцінка, нерухоме майно, діагностика, класифікація, ідентифікація, ототожнення.

Summary

Chechil Yu. O. Regarding the peculiarities of real estate identification during the forensic appraisal and construction examination. – Article.

The article explores the features of identification of real estate in the course of judicial appraisal and construction expertise in criminal proceedings. Identification of the object of study in the course of forensic assessment is in the category of identification tasks.

Proper identification of the object of study is a prerequisite for proper classification. In turn, the quality of the identification of the research object depends on the correctness of the methods used to determine the object of methods and evaluation procedures and, as a consequence, the accuracy of the results obtained. The possibility (inability) of qualitative identification of the object

of valuation also determines the possibility of performing a retrospective valuation of real estate. In the Scientific and Methodological Guidelines on the Preparation and Assignment of Forensics and Expert Research, the concept of identification is considered to mean identification. According to National Valuation Standard № 1, the identification of the object of valuation and related rights is the result of studies aimed at collecting and examining information about the object of valuation and related rights, which provides for the identification of the relevant object, rights, status, restrictions.

In order to ensure proper identification of real estate objects, it may be suggested to use identification matrices in which the legal characteristics of the valuation object are reflected in the rows of the matrix and the physical characteristics in the columns of the same matrix (or vice versa). If, when using the identification matrix, all labels are collected in the same column of the table, it indicates the absence of contradictions in the source information, in which the object of evaluation can be uniquely identified by the expert. Multidimensional dynamic models can be used to evaluate complex objects or changes in the condition of a real estate object. In particular, a dynamic model can be useful for correlating the original property data at the time of the valuation and at the time of the crime (if any), which is particularly important in the context of retrospective valuation.

Key words: judicial appraisal and construction expertise, evaluation, real estate, diagnostics, classification, identification, identification.