

УДК 343.98:343.7

Ю.О. Чечіль, завідувач лабораторії

Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України

С.А. Булгакова, заступник директора

Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України

І.С. Тальянчук, завідувач відділу

Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПІВ І МЕТОДІВ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МАЙНА В УМОВАХ РЕТРОСПЕКТИВИ (НА ПРИКЛАДІ ПРОВЕДЕННЯ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ)

Розглянуто проблемні аспекти визначення вартості об'єкта нерухомості станом на дату, що значно відрізняється від дати проведення дослідження; указано на прогалини у нормативному регулюванні процесу визначення цієї вартості у форматі ретроспективи. Визначено основні обмеження та особливості розрахунку судовим експертом такої вартості як початкового етапу проведення дослідження.

Ключові слова: судова оціночно-будівельна експертиза, об'єкти нерухомості, вартість, принципи, обмеження, припущення, висновки експерта.

Рассмотрены проблемные аспекты определения стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату, которая существенно отличается от даты проведения исследования; указаны пробелы в нормативном регулировании процесса определения этой стоимости в формате ретроспективы. Определены основные ограничения и особенности расчета судебным экспертом такой стоимости как начального этапа проведения исследования.

In the article considered problematic aspects of determining the value of the property as of a date that differ from the dates of the study. Gaps in the normative regulation of the value determination process in the retrospective format are given. The main limitations and peculiarities of the identification of the real estate by the forensic expert, as of the past dates, as the initial stage of the research, are determined.

Непрофесійні та необґрунтовані заяви про заниження або завищення вартості об'єктів приватизації, суми застави, оподаткування тощо найчастіше є підставою не лише для проведення перевірок контролюючими та правоохоронними органа-

ми, а й для кримінального переслідування та судового розгляду стосовно діяльності оцінювачів і судових експертів.

Зазначені заяви зазвичай відображають невідповідність інвестиційних уявлень працівників засобів масової інформації, громадськості тощо, які підозрюють, що державі, розпорядникам або власникам майна тощо було завдано збитків від заниженої або завищеної, на їхню думку, величини вартості об'єкта нерухомості, інвестиційним критеріям (уявленням, поглядам), що були застосовані сторонами договору під час здійснення юридично значущих дій.

Такі заяви можуть втілюватися у звинуваченні судового експерта стосовно його дій під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи в межах кримінальних проваджень або за матеріалами цивільних і господарських справ. Основним завданням цієї експертизи є визначення вартості нерухомого майна, у тому числі станом на дату його оцінки у минулому.

Мета статті — дослідити особливості визначення вартості нерухомого майна станом на дату його оцінки у минулому для виключення випадків необґрунтованого звинувачення судових експертів під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи.

Дослідження особливостей застосування принципів і методів визначення вартості майна в умовах ретроспективи (на прикладі проведення судової оціночно-будівельної експертизи) є комплексним і буде викладене у кількох частинах. Цю статтю присвячено висвітленню теоретичних засад визначення вартості нерухомого майна в умовах ретроспективи, законодавчого регулювання цього процесу. Дослідженню особливостей застосування практичних прийомів, оціночних процедур, методів і методичних підходів до розрахунку зазначеної вартості буде присвячено інші наукові праці.

Питання визначення вартості майна і дотепер є доволі дискусійними, викликаючи жвавий інтерес як науковців, так і практиків (оцінювачів). У тій чи іншій мірі ці питання досліджували Н. Лебідь, Н. Ордуей, Д. Фридман, Генрі С. Харрісон, В.Н. Шалаєв та інші. Проте досліджені джерела не містять практичних рекомендацій щодо визначення вартості майна станом на певну дату, яка суттєво відрізняється від дати проведення його оцінки або його експертного дослідження.

Основними суб'єктами визначення вартості майна в Україні є оцінювачі, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [1, с. 251]. У 2013 році після внесення змін до Переліку основних видів судової експертизи та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта працівникам Експертної служби МВС України, затвердженого наказом МВС України від 15.12.2011 р. № 923 [2, с. 1], в Експертній службі МВС України почав розвиватися новий вид судової експертизи — оціночно-будівельна експертиза за спеціальністю 10.10 «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд».

Згідно зі ст. 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» «діяльність судових експертів, що пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів» [1, с. 1].

Методичне регулювання оцінки майна відповідно до частини шостої ст. 9 зазначеного Закону базується на тому, що всі суб'єкти оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення мають обов'язково дотримувати положень національних стандартів з оцінки майна [1].

З огляду на зазначене судовий експерт під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи або експертного дослідження має виконувати всі вимоги методичних і нормативних документів, які регулюють процес оцінки майна. Так, під час проведення дослідження з визначення вартості нерухомого майна судовий експерт має керуватись вимогами Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 [3, с. 1], та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 [4, с. 1].

Проте зазначені стандарти не врегульовують питання визначення вартості майна станом на дату його оцінки у минулому, хоча, як свідчить практика проведення судових оціночно-будівельних експертиз у межах кримінальних проваджень, на вирішення таких експертиз здебільшого і ставлять запитання про визначення вартості майна станом на дату, яка суттєво відрізняється від дати проведення такої експертизи. Це зумовлено тим, що розслідування злочинів про неправомірне використання або відчуження об'єктів нерухомості документально (юридично) відбулося у минулому.

Певні рекомендації з цього приводу містяться в постанові Кабінету Міністрів України від 25.11.2015 р. № 1033 «Про внесення змін до Методики оцінки майна», у п. 2 якої визначено основні поняття у сфері, про яку йдеться. Зокрема, у цьому пункті визначено поняття повторної оцінки — «оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності за результатами рецензування звіту про оцінку (акта оцінки) цього об'єкта станом на дату, на яку проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності, звіт (акт) про яку підлягав рецензуванню». А згідно з п. 6 названої постанови «у разі проведення повторної оцінки майна така оцінка проводиться суб'єктом оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів, чинних на дату проведення оцінки цього майна і складення звіту про оцінку (акта оцінки) в минулому іншим суб'єктом оціночної діяльності, з використанням необхідної для оцінки інформації, актуальної на дату оцінки, яка була відома на дату проведення оцінки в минулому» [5, с. 1].

Проте нормами зазначеної постанови врегульовано не всі питання практичної діяльності, зокрема:

- немає визначення періоду часу між датою оцінки майна, датою складання звіту та датою проведення судової експертизи (експертного дослідження), після якого під час розрахунку вартості майна мають застосовуватися спеціальні прийоми (процедури та обмеження);

- не встановлено вимоги та рекомендації щодо особливостей визначення вартості майна станом на дату, яка суттєво відрізняється від дати проведення судової експертизи;

- нормативно не врегульовано процедуру збирання інформації про ідентифікацію об'єкта нерухомого майна станом на дату його оцінки у минулому.

Зазначені нормативно-правові прогалини спонукають судового експерта застосовувати принципи і процедури визначення вартості нерухомого майна, виходячи лише з логічного припущення про те, що під час проведення цих процедур мають бути свідомо проігноровані наслідки подій, які сталися після дати визначення вартості об'єкта цього майна та об'єктивно не могли бути відомі учасникам ринку станом на цю саму дату. При цьому вплив різниці у часі між датою визначення вартості об'єкта нерухомості у минулому та датою проведення судової експертизи можна врахувати шляхом застосування певних обмежень у використанні процедур і технічних прийомів з визначення вартості цього об'єкта.

З огляду на відсутність у нормативно-правових документах рекомендацій щодо визначення періоду часу між датою оцінки об'єкта нерухомості та датою проведення дослідження, після настання якого виникає потреба застосовувати специфічні процедури та обмеження під час визначення його вартості, єдиним логічним орієнтиром для визначення такого періоду часу є термін чинності звіту про незалежну оцінку цього об'єкта. Згідно з п. 56 Національного стандарту № 1 «...звіт про оцінку майна, складений у повній формі, повинен містити дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби — строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства».

Беручи до уваги, що типові терміни чинності звітів про оцінку майна становлять від шести місяців до одного року, у разі якщо ці терміни (різниця у часі) між датою визначення вартості об'єкта нерухомості і датою проведення судової експертизи становлять понад один рік, доцільним є дотримання таких обмежень у застосуванні принципів оцінки об'єктів нерухомого майна.

Насамперед слід урахувати, що суттєве значення у контексті змагальності судового процесу має обмеження щодо обсягу і способів отримання вихідних даних, необхідних для визначення вартості нерухомого майна, які накладено на судового експерта порівняно з незалежним оцінювачем.

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 має 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» [3, с. 1]. Протилежну за змістом вимогу містить п. 4 ст. 69 Кримінального процесуального кодексу України: «експерт не має права за власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи» [6, с. 88].

Вимоги п. 4 Національного стандарту № 1 щодо проведення оцінки майна «з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання» [3, с. 1] також складно виконати у повному обсязі через те, що різниця у часі між датою визначення вартості майна та датою проведення судової експертизи накладає певні обмеження на дотримання тих принципів, застосування яких потребує від судового експерта складання певних прогнозів (прогноз — це «передбачення на основі наявних даних напряму, характеру та особливостей розвитку й закінчення явищ і процесів у природі й суспільстві» [7, с. 152]). Так, під час проведення судової експертизи об'єктивно неможливо повністю абстрагуватися від урахування

наслідків подій, що сталися після дати визначення вартості майна, а тим паче, від розуміння цих подій та їх наслідків.

Характерним прикладом є соціально-економічні процеси, що відбувалися в Україні у 2014—2015 роках, одним із наслідків яких стало різке падіння курсу національної валюти. Ці процеси, що зумовили знецінення валюти та його вплив на формування тенденцій ринку нерухомості, сьогодні зрозумілі кожному фахівцю, але, якби будь-який потенціальний інвестор володів цією інформацією на початку 2014 року (до розгортання зазначених соціально-економічних процесів), він, ймовірно, докорінно змінив би всі свої інвестиційні плани.

З огляду на те, що більшість визначених Національним стандартом № 1 принципів будується на основі прогнозування, під час проведення судової експертизи з визначення вартості майна їх можна застосовувати з певними обмеженнями (зокрема, принципи корисності, попиту, пропонування, очікування). Ці обмеження, а також їх вплив на остаточне значення результату визначення вартості майна обов'язково мають відобразитися в дослідницькій частині висновку експерта.

Підсумовуючи зазначене, можна дійти висновку про те, що під час визначення вартості майна станом на дату його оцінки в минулому потрібно враховувати, що певні принципи, на яких базується розрахунок, не можуть застосовуватися коректно, а саме:

- принцип корисності — через те, що згідно з п. 5 Національного стандарту № 1 визначення корисності майна під час його оцінки потребує прогнозування можливого впливу «соціально-економічних та інших чинників на зміни в корисності об'єкта оцінки», що доволі складно передбачити;

- принцип попиту та пропонування — через те, що згідно з п. 6 Національного стандарту № 1 він має відображати співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. А отже, відповідно до цього принципу під час проведення оцінки майна враховують ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно, що також доволі складно спрогнозувати;

- принцип очікування, який відповідно до вимог п. 8 Національного стандарту № 1 передбачає врахування розміру економічних вигод, що очікуються від володіння, користування, розпорядження ним, під час визначення вартості об'єкта оцінки, розрахунок якого пов'язаний з певними труднощами.

Отже, із семи визначених Національним стандартом № 1 загальновідомих принципів оцінки, без коректного застосування яких неможливе формування достовірного висновку про вартість будь-якого майна, принаймні три не можуть бути коректно застосовані, навіть з формального погляду. Внаслідок цього результатом проведення судової експертизи або експертних досліджень з визначення вартості майна може бути розрахунок, так би мовити, ретроспективної вартості майна, значення якої хоча й буде близьким до значення ринкової вартості (що базується на коректному застосуванні принципів такого розрахунку та використанні методичних підходів і процедур оцінки станом на певну дату визначення цієї вартості), проте не дорівнюватиме їй як такій, що відповідає вимогам п. 4 Національного стандарту № 1.

Таким чином, наявність у національних стандартах як основних регуляторах процесу визначення вартості майна лише загальних положень спонукає судового експерта під час визначення вартості майна станом на дату, яка значно відрізня-

ється від дати проведення дослідження, проводити дослідження в умовах невизначеності. Самостійність судового експерта у застосуванні процедури ідентифікації майна, використання обмежень і припущень при застосуванні основних принципів та оціночних процедур визначення його вартості змушує експерта, виконуючи вимоги нормативних документів, застосовувати під час роботи евристичні (творчі) методи вирішення поставлених постановою про призначення судової експертизи завдань.

Доцільність застосування евристичних методів проведення дослідження має обґрунтовуватися в дослідницькій частині висновку експерта, а вплив таких методів досліджень на достовірність висновку експерта має аналізуватися під час його підготовки.

Дослідження практичних прийомів, оціночних процедур, методів і методичних підходів, які використовують під час визначення вартості майна станом на дату його оцінки в минулому, як вже зазначалося, є темою подальших наукових публікацій.

Список використаної літератури

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» : станом на 26.11.2015 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
2. Наказ МВС України від 15.12.2011 р. № 923 «Про затвердження Положення про Експертно-кваліфікаційну комісію МВС України та атестацію судових експертів Експертної служби МВС України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 23.02.2012 р. за № 288/20601.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.11.2015 р. № 1033 «Про внесення змін до Методики оцінки майна».
6. Кримінальний процесуальний кодекс України : станом на 16.03.2017 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.
7. Словник української мови : в 11 т. / [за ред. І.К. Білодіда]. — Т. 8. — К. : Наукова думка, 1977. — 661 с.
8. Розробка експертних методик: зміст, структура, оформлення (з урахуванням міжнародних стандартів систем управління якістю, адаптованих в Україні) : метод. реком. / [Рувін О.Г., Полтавський А.О., Бондар М.Є. та ін.] ; за заг. ред. Головченко Л.М., Красюка І.П., Євдоченко Л.О. — К. : КНДІСЕ, 2014 — 76 с.