

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

AS FOR THE LEGAL CONDUCT OF FORENSIC EXAMINATIONS AND EXPERT COMMODITY, COMMODITY RESEARCH IN UKRAINE ON THE ASSESSMENT OF LAND

Усенко О.В.,

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного, господарського,
адміністративного права та процесу
Чернігівського державного технологічного університету*

Стаття присвячена дослідженню питання теорії й практики використання спеціальних знань у судочинстві, призначення й проведення судової експертизи земельних ділянок. Розглянуто питання правового регулювання судово-експертної діяльності щодо оцінювання земельних ділянок в Україні. Установлено, що вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місцеположення, відносною обмеженістю пропозицій на ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної ділянки: доступністю, рівнем облаштування й характером її використання. Усе це забезпечує землевласникові чи землекористувачу економію коштів і одержання додаткового доходу – земельної ренти. Саме можливість отримання цього доходу й визначає споживчу цінність земельної ділянки, що робить її об'єктом ринкових відносин і об'єктом оцінювання. Процедура експертного оцінювання ґрунтується на таких методичних підходах: дохідний (капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма та непряма); ринковий (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок); витратний (урахування витрат на земельні поліпшення). Під час експертного грошового оцінювання земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінювання. Основною пропозицією щодо проведення товарознавчих експертиз можна назвати таку – оновити нормативну базу технічної документації, зокрема гармонізувати норми вітчизняної нормативної документації із зарубіжними нормами.

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

Стаття посвящена исследованию вопроса теории и практики использования специальных знаний в судопроизводстве, назначения и проведения судебной экспертизы земельных участков. Рассмотрены вопросы правового регулирования судебно-экспертной деятельности по оценке земельных участков в Украине. Установлено, что стоимость любого земельного участка определяется его уникальностью, долговечностью, неизменностью местоположения, относительной ограниченностью предложений на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного участка: доступностью, уровнем обустройства и характером его использования. Все это обеспечивает землевладельцу или землепользователю экономию средств и получения дополнительного дохода – земельной ренты. Именно возможность получения данного дохода и определяет потребительскую ценность земельного участка, что делает его объектом рыночных отношений и объектом оценки. Процедура экспертной оценки основывается на следующих методических подходах: доходный (капитализация чистого операционного или рентного дохода (прямая и непрямая), рыночный (сопоставление цен продажи подобных земельных участков), затратный (учет затрат на земельные улучшения). При проведении экспертной денежной оценки земельного участка используется методический подход, который обеспечивается наиболее полной информацией об объекте оценки. Основным предложением при проведении товароведческих экспертиз можно назвать такое – обновить нормативную базу технической документации, в частности гармонизировать нормы отечественной нормативной документации с зарубежными нормами.

Ключевые слова: судебные товароведные исследования, судебная товароведная экспертиза, исследование, оценка, судебная экспертиза, эксперт, специалист, заключение эксперта, заключение специалиста, судебно-экспертная деятельность, методы, методика, оценка земельных участков.

The article investigates the theory and practice of using special knowledge in the proceedings, purpose and forensic examination of land. The paper discusses the legal regulation of forensic activities on the assessment of land in Ukraine. It is established that the value of any land is determined by its uniqueness, durability, immutability location relative shortage of proposals for real estate and utility specific areas: accessibility, level of arrangement and the nature of its use. All this provides the landowner or land user cost savings and obtain additional income – land rent. It is the possibility that income and determine customer value of land, making it the object of market relations and the object of evaluation. The procedure peer review based on the following methodological approaches: revenue (capitalization net operating or rental income (direct and not direct) market (comparing the selling prices of similar land), costly (taking into account the cost of land improvement). In carrying out expert money estimation land using a methodical approach that provided the most complete information about the object of evaluation. The main proposals for the commodity expertise include: Update the regulatory framework of technical documentation, in particular, to harmonize national standards with foreign regulatory documentation standards.

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

Актуальність теми. Після прийняття в 1994 р. основоположного нормативно-правового акта – Закону України «Про судову експертизу» – на його основі Кабінетом Міністрів України та Міністерством юстиції України, іншими міністерствами й відомствами було прийнято низку нормативно-правових актів, які розвивають і деталізують положення зазначеного Закону. Лише Міністерством юстиції України, яке, згідно із Законом, покликане відігравати провідну роль у забезпеченні виконання його положень, розроблено та затверджено понад 15 нормативно-правових актів, серед яких чільне місце посідають Положення про державний реєстр атестованих судових експертів державних і підприємницьких структур та громадян, Інструкція про призначення та проведення судових експертиз, Положення про порядок проведення судової автотоварознавчої експертизи й Науково-методичні рекомендації до нього тощо. Практика застосування Закону підтвердила його необхідність і важливість як базового правового регулятора відносин у сфері судово-експертної діяльності. За час, що минув, більшість положень цього Закону не втратила своєї актуальності, проте й виявлено чимало проблем, вирішення яких потребує системного вдосконалення та уточнення нормативно-правової бази, що регулює судово-експертну діяльність.

Питання теорії й практики використання спеціальних знань у судочинстві, призначення й проведення судової експертизи в цивільному та кримінальному процесі досліджувалися багатьма відомими вітчизняними й зарубіжними вченими, фахівцями в галузі криміналістики, експертології та кримінального й цивільного процесу. Багато проблемних питань розкрито в ґрунтовних працях Т.В. Аверьянкової, В.Д. Арсеньєва, Л.Є. Ароцкера, Р.С. Белкіна, Т.В. Варфоломєєвої, А.І. Вінберга, В.Г. Гончаренка, Г.І. Грамовича, А.В. Дулова, О.О. Ейсмана, А.В. Ішенка, Л.М. Карнеєвої, Н.І. Клименко, В.П. Колмакова, Ю.Г. Корухова, В.К. Лисиченка, В.М. Махова, М.М. Міхеєнка, Ю.К. Орлова, А.Я. Паліашвілі, І.Л. Петрухіна, О.Р. Росинської, Т.В. Сахнової, М.Я. Сегає, З.М. Соколовського, М.С. Строговица, В.І. Шиканова, О.Р. Шляхова та ін.

Разом із тим, як свідчать результати проведеного автором дослідження, стан сучасної юридичної науки характеризує недостатня теоретична розробленість низки проблем, пов'язаних із призначенням і проведенням експертиз щодо оцінювання земельних ділянок і використанням її результатів у судочинстві, що є вкрай актуальним для сучасної наукової теорії та юридичної практики.

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

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

– проаналізовано сучасні наукові розробки з проблеми призначення та проведення судової правової експертизи;

– теоретично обґрунтовано сучасний підхід до оцінювання земельних ділянок;

Виклад основного матеріалу. Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець [6].

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місцеположення, відносною обмеженістю пропозицій на ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної ділянки: доступністю, рівнем облаштованості й характером її використання. Усе це забезпечує землевласникові чи землекористувачу економію коштів і одержання додаткового доходу – земельної ренти. Саме можливість отримання цього доходу й визначає споживчу цінність земельної ділянки, що робить її об'єктом ринкових відносин і об'єктом оцінювання [5].

Економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні ґрунтується на двох різновидах грошового оцінювання земельних ділянок: нормативному (податковому) та експертному.

Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 [7], і Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531, встановлено нормативне (податкове) оцінювання та експертне грошове оцінювання земельних ділянок [5].

Нормативне (податкове) оцінювання, як правило, використовується під час вирішення законодавчо обумовлених завдань, насамперед встановлення розмірів земельного податку, ставок орендної плати та справляння державного мита під час укладення деяких цивільно-правових угод. Нормативне грошове оцінювання проводиться в ході так званого масового оцінювання земель населених пунктів, затверджується відповідним рішенням органів місцевого самоврядування й до визначення ціни продажу земельної ділянки на приватизаційному, а тим більше, на вторинному земельному ринкові прямого стосунку не має.

Експертне грошове оцінювання проводиться по кожній окремо делімітованій земельній ділянці, виходячи з її індивідуальних рентоутворювальних властивостей на підставі загальноновизнаних у світовій практиці методів. Експертне оцінювання здійснюється фахівцями, які мають спеціальну професійну підготовку та відповідний кваліфікаційний сертифікат Держкомзему України. У ході експертного грошового оцінювання, як правило, визначається найбільш імовірна ринкова або інша вартість земельної ділянки, конкретний різновид якої залежить від завдань оцінювання та сфери застосування отриманих результатів. Відповідно до ст. 128 Земельного кодексу України, вартість земельної ділянки, що передається у власність, визначається органами Держ-

комзему України виключно на підставі експертного грошового оцінювання [2].

Основними нормативно-методичними документами, на підставі яких здійснюється експертне грошове оцінювання земельних ділянок, є Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 [5], і Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений Наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2 [9]. Згідно з цим нормативним документом, експертне грошове оцінювання земельних ділянок проводиться за такими методичними підходами:

- 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма та непряма);
- 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- 3) урахування витрат на земельні поліпшення;
- 4) поєднання кількох методичних підходів з умовним поділом забудованої земельної ділянки на складові (земельна ділянка, будівлі, споруди) [4].

При цьому, як зазначено в Методиці [5], для визначення експертного грошового оцінювання земельної ділянки треба використовувати не менше ніж три методи методичних підходів, один із яких повинен обов'язково ґрунтуватися на грошовому нормативному оцінюванні. Отже, одержаними за допомогою інших методів. Остаточне рішення щодо визначення оцінної вартості земельної ділянки приймає експерт-оцінювач на підставі порівняльного аналізу результатів оцінювання за різними методичними підходами.

Експертне грошове оцінювання, на відміну від нормативного грошового оцінювання, базується на ринкових принципах попиту й пропозиції, кращого та найбільш ефективного використання, очікуваних змін і додаткової продуктивної землі.

Визначення оцінної вартості земельної ділянки здійснюється відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок з урахуванням загально визнаної методології експертного оцінювання й Норм професійної діяльності оцінювача [9]. Процедура експертного оцінювання ґрунтується на таких методичних підходах:

- 1) дохідний (капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма та непряма);
- 2) ринковий (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок);
- 3) витратний (урахування витрат на земельні поліпшення).

Під час експертного грошового оцінювання земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінювання.

Дохідний методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень і обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею й земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість і змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом і ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки й нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За порівняльним методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом унесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість [9].

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Витратний методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінювання поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх

використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) і витратами на земельні поліпшення.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів і витрат, які нерівномірно розподіляються в часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом установлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінювання.

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

Установлено, що економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні ґрунтується на двох різновидах грошового оцінювання земельних ділянок: нормативному (податковому) та експертному.

Основною пропозицією щодо проведення товарознавчих експертиз і товарознавчих досліджень в Україні з питань оцінювання земельних ділянок є така – оновити нормативну базу технічної документації, зокрема гармонізувати норми вітчизняної нормативної документації із зарубіжними нормами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 р. № 1618-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № № 40, 40–42. – Ст. 1530.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 31. – Ст. 128.
3. Про судову експертизу : Закон України від 25 лютого 1994 р. № 4038-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994.
4. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001.
5. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 13 листопада 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 24.
6. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Відомості Верховної Ради України. – 2003.
7. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 97.
8. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : Наказ Мініюсту України від 08 жовтня 1998 р. № 5315 // Відомості Верховної Ради України. – 1998.
9. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 січня 2003 р. № 2 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 1.

УДК 341.21

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ПОЛІЦІЇ ГРУЗІЇ ТА НАЦІОНАЛЬНОЇ ПОЛІЦІЇ УКРАЇНИ (ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ)

LEGAL REGULATION OF POLICE NATIONAL POLICE GEORGIA AND UKRAINE (COMPARATIVE ANALYSIS)

Фільштейн І.В.,
слідчий СУ ГУ Національної поліції
в Кіровоградській області

У статті розглянуто питання правового регулювання діяльності поліції Грузії та Національної поліції України. Також проведений аналіз деяких нормативно-правових актів, які стосуються роботи поліції вищевказаних держав. Під час аналізу визначено, що незважаючи на існуючі в Законі України «Про Національну поліцію» недоліки, створено правову базу функціонування Національної поліції в Україні.

Ключові слова: поліція Грузії, Національна поліція України, грузинська модель реформи, принципи діяльності, порівняльний аналіз.

В статье рассмотрены вопросы правового регулирования деятельности полиции Грузии и Национальной полиции Украины. Также проведен анализ некоторых нормативно-правовых актов, касающихся работы полиции вышеуказанных государств. При анализе установлено, что несмотря на существующие в Законе Украины «О Национальной полиции» недостатки, создано правовую базу функционирования Национальной полиции в Украине.

Ключевые слова: полиция Грузии, Национальная полиция Украины, грузинская модель реформы, принципы деятельности, сравнительный анализ.

The questions of legal regulation of police National Police of Georgia and Ukraine. Also analyzed some regulations related to police work above states. The analysis determined that despite existing Law of Ukraine «On the national police» flaws, creates legal base of National Police in Ukraine.

Key words: police Georgia, Ukraine National Police, Georgian model of reform, principles of comparative analysis.