

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ КОМПЛЕКСНИХ СУДОВИХ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ ЕКСПЕРТИЗ З ПИТАНЬ ПРОВЕДЕННЯ РЕТРОСПЕКТИВНОЇ ОЦІНКИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, ЩО БУЛИ ПРИВАТИЗОВАНІ ШЛЯХОМ ВИКУПУ, ТА ВСТАНОВЛЕННЯ ЗАВДАНОЇ МАТЕРІАЛЬНОЇ ШКОДИ (ЗБИТКІВ)

Буколова Вікторія,

кандидат економічних наук, незалежний судовий експерт

Любченко Володимир,

кандидат юридичних наук, незалежний судовий експерт

Основною метою приватизації є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, зменшення частки державної або комунальної власності у структурі економіки України шляхом продажу об'єктів приватизації ефективному приватному власнику. З метою раціонального та ефективного застосування способів приватизації об'єкти приватизації поділяються на об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації. До об'єктів малої приватизації належать, у тому числі, будівлі, споруди, нежитлові приміщення державних або комунальних підприємств. Приватизація (відчуження) майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1].

Саме Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1] передбачено спосіб визначення ціни, за якою продається об'єкт приватизації: *«ціна продажу – ціна, за якою об'єкт приватизації продано покупцю у спосіб, визначений цим Законом.»*

Відповідно до статті 13 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1] одним із способів приватизації державного або комунального майна є викуп об'єктів приватизації. Право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, одержує Орендар, якщо виконуються наступні умови, передбачені статтею 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1]:

– орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

– орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;

– невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;

– здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;

– орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

– договір оренди є чинним на момент приватизації.

Для проведення оцінки об'єктів державної і комунальної власності, які відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1] належать до об'єктів малої приватизації та підлягають продажу шляхом викупу (крім випадків, передбачених частинами восьмою і десятою статті 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [1]), застосовується Методика оцінки майна [2].

Згідно з п. 57 Методики оцінки майна [2]: *«Вартість орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію), що підлягає приватизації шляхом викупу, визначається шляхом проведення незалежної оцінки...»*.

Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог національних стандартів оцінки з урахуванням положень цієї Методики [2], інших нормативно-правових актів з оцінки майна та міжнародних стандартів оцінки в частині, що не суперечить національним нормативно-правовим актам з оцінки майна. Підготовчий етап до оцінки майна передбачає проведення інвентаризації майна (у разі необхідності), аудиту (у разі необхідності), відбору суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання (у разі проведення незалежної оцінки), збору вихідних даних, необхідних для проведення незалежної (стандартизованої) оцінки майна.

Тобто, з метою проведення незалежної оцінки майна державні органи приватизації, які є замовниками оцінки, забезпечують відбір суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, в тому числі у випадках приватизації шляхом викупу об'єктів малої приватизації державної форми власності. Відбір суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання для оцінки об'єктів державної власності здійснюється на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється

Фондом державного майна. В інших випадках проведення незалежної оцінки майна відповідно до вимог Методики оцінки майна [2] відбір суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання здійснюється замовником такої оцінки самостійно.

Відповідно до пункту 13 Методики оцінки майна [2], укладення договору про проведення оцінки майна здійснюється в порядку, визначеному Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3]:

«Стаття 3. ... Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.»

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна... Вимоги до звітів про оцінку майна та актів оцінки майна встановлюються відповідно до статті 12 цього Закону».

Статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3] визначено, що: *«практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 цього Закону.»*

...Діяльність судових експертів, 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 такого майна. ... Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів».

Таким чином, згідно діючого в Україні законодавства послуги судових експертів, пов'язані з оцінкою майна, при приватизації не використовуються. Незалежна оцінка об'єктів малої приватизації проводиться відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [4] та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [5] з урахуванням вимог до Методики оцінки майна [2] та Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [6].

При проведенні ретроспективної оцінки просто неможливо виконати повністю не тільки вимоги п. 52, а й вимоги п. 53 Національного стандарту № 1 [4]: *«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».

В діловодстві експертів все частіше з'являються кримінальні провадження за фактами можливих зловживань своїм посадовим становищем службовими особами виконавчих органів місцевих рад в частині приватизації нерухомого майна за заниженими цінами, що може призводити до шкоди інтересам територіальних громад у виді недонадходжень до бюджету грошових коштів.

Збитки є матеріальною шкодою, яка характеризується зовнішніми (фізичними) та внутрішніми (якісними) змінами майнової бази суб'єкта господарювання. Тому збитки в господарських відносинах – це завжди вартісний (грошовий) вираз майнової шкоди, завданої протиправними діями (бездіяльністю) одного учасника таких відносин іншому.

Визначення збитків наведено у статті 1166 Цивільного кодексу України [9]; у статті 225 Господарського кодексу України [10]; у пункті 3 Розділу I «Загальні положення» Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до складання фінансової звітності» [11]; у Порядку взаємодії органів державної контрольно-ревізійної служби, органів прокуратури. Внутрішніх справ, Служби безпеки України, затвердженим наказом Головного контрольно-ревізійного управління України, Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України, Генеральної прокуратури України [12].

Завданням судово-економічної експертизи є визначення тільки економічних складових цих понять у грошовому виразі, які в подальшому кваліфікуються судом або слідством шкодою або збитками у правовому розумінні.

Відповідно до поставлених на дослідження судово-економічної експертизи питань, висновок необхідно надавати з урахуванням Висновку експерта за результатами проведення оціночно-будівельної експертизи.

А з урахуванням того, що:

– згідно діючого в Україні законодавства послуги судових експертів, пов'язані з оцінкою майна, при приватизації не використовуються;

– закони та методики, якими керуються суб'єкти оціночної діяльності при визначенні незалежної оцінки об'єктів малої приватизації, відрізняються від законів та методик, якими керуються судові експерти;

– на первинному ринку нерухомості, до якого відноситься і приватизація, продаж – це необхідна фаза, що забезпечує повернення вкладених коштів, в цей же час на вторинному ринку ціна нерухомості залежить від умов купівлі-продажу та низки факторів, які можна об'єднати у такі групи: економічні, фізичні, соціальні, демографічні, екологічні та фактори державного регулювання. Кожен з факторів впливає на вартість майна в сторону її збільшення або зниження;

– точність оцінки залежить від кількості та якості використаної для аналізу інформації: абсолютно однакових об'єктів-аналогів не буває, співпадає лише ряд параметрів. Чим більше відмінностей між об'єктами порівняння, тим більша вірогідність отримання недостатньо точного результату;

– жодний результат ретроспективної оцінки не є більш достовірним ніж результат первісної оцінки, оскільки на результат ретроспективної оцінки негативно впливає відсутність всієї інформації, яка була доступною при проведенні попередньої оцінки. Різниця значень вартостей ретроспективної та первісної оцінок ніяким чином не підтверджує факт заниження чи завищення вартості в результаті проведення первісної оцінки. Можна лише говорити, що є інший, ймовірний результат, оскільки є недовіра до значення вартості, яка отримана в результаті ретроспективної оцінки, через обмеженість при її виконанні всіх інформаційних джерел, пов'язаних з об'єктом оцінки, завдання матеріальної шкоди територіальним громадам у виді недонадходжень до бюджету грошових коштів, внаслідок приватизації нерухомого майна за заниженими цінами, документально підтвердити не можливо.

Література:

1. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18 січня 2018 року.

2. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1891 від 10 грудня 2003 року (в редакції постанови Кабінету Міністрів України № 224 від 20 лютого 2019 року).

3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12 липня 2001 року.

4. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.

5. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року.

6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 року.

7. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

8. Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затверджений наказом Фонду державного майна № 377 від 27 лютого 2004 року.

9. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року.

10. Господарський кодекс України № 436-IV від 16 січня 2003 року.

11. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до складання фінансової звітності», затверджене наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року.

12. Порядок взаємодії органів державної контрольно-ревізійної служби, органів прокуратури. Внутрішніх справ, Служби безпеки України, затверджений наказом Головного контрольно – ревізійного управління України, Міністерства внутрішніх справ України, Служби безпеки України, Генеральної прокуратури України № 346/1025/685/53 від 19 жовтня 2006 року.

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ НА ЗАХИСТ ПЕРСОНАЛЬНИХ ДАНИХ

Бурчак Леся,

*аспірант Інституту інформації, безпеки і права
Національної академії правових наук України
<https://orcid.org/0009-0004-5116-4694>*

Аналізуючи сучасні напрями розвитку судової експертизи та криміналістики слід зазначити, що нині в криміналістичній науці майже не розроблено рекомендацій, які стосувалися б особливостей розслідування та проведення судових експертиз за категоріями справ, які стосуються комп'ютерних технологій, інтернет ресурсів і захисту персональних даних. Пов'язано це насамперед з новизною проблеми,