

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ З ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Юрець Олена,

*завідувач лабораторії досліджень земельних питань
Дніпропетровського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України*

Мазченко Вадим,

*судовий експерт лабораторії досліджень земельних питань
Дніпропетровського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України*

Основними завдання судової оціночно-земельної експертизи є експертна грошова оцінка земельних ділянок, яка передбачає проведення розрахунку ринкової вартості [4] земельної ділянки.

Згідно з підпунктом 6.2.2 глави 6 розділу II «Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 року № 53/5» передбачено, що питання оціночно-земельної експертизи вирішується за наявності правостановлювальної документації та технічної документації із землеустрою [7].

Для вирішення питання з визначення вартості земельної ділянки або прав на неї, експерту необхідно надати правостановлювальну та технічну документацію із землеустрою на земельну ділянку із зазначенням адреси місцезнаходження ділянки, її кадастрового номера, площі, цільового призначення, плану (схеми), даних щодо зовнішніх меж земельної ділянки, а також даних щодо наявності обмежень та обтяжень на дату оцінки. У разі наявності на земельній ділянці поліпшень (будівель, споруд тощо) [5] на дослідження необхідно надати правостановлювальну документацію на такі об'єкти, матеріали технічної інвентаризації, а також іншу документацію та інформацію, необхідну для проведення оцінки.

Судова оціночно-земельна експертиза повинна проводитись на принципах законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження [2].

Важливим етапом при проведенні судової оціночно-земельної експертизи є попереднє вивчення та аналіз експертом наданих матеріалів.

Тобто, основна задача експерта в необхідності 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 виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та існуючого використання).

Зазвичай, наданих матеріалів недостатньо для проведення судової оціночно-земельної експертизи, у зв'язку з цим експерт заявляє клопотання про надання додаткових матеріалів відповідно до п. 2.1, 3.1 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженої наказом Міністерства юстиції України 08.10.1998 № 53/5 (із змінами) (далі – Інструкція) [7].

Виконання клопотань щодо надання додаткових матеріалів займає певний час у правоохоронних органів та судів. В той час в експертній установі відбувається накопичення наглядових проваджень через відсутність достатньої вихідної інформації необхідної для проведення судових оціночно-земельних експертиз. Досить часто орган (особа), що призначили експертизу не надають необхідні матеріали відповідно до клопотання експерта.

Крім того, мають місце випадки призначення судової експертизи із невірним зазначенням підвиду експертизи, а саме «оціночної експертизи», «ринково-земельної експертизи», що є підставою відповідно до п. 4.3 Інструкції [7] повідомляти, про це орган (особу) яка призначила експертизу та не проводити дослідження до усунення недоліків, якщо навіть є в наявності всі матеріали необхідні для проведення експертизи.

В зв'язку з набуттям чинності Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-IX [3] в Україні з 01 липня 2021 року відкрився ринок продажу земель сільськогосподарського призначення.

Отже, виникла необхідність у експертній грошовій оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [6], при проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки застосовують наступні оціночні методичні підходи:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Враховуючи, що до 01 липня 2021 року в Україні на продаж земель сільськогосподарського призначення було накладено мораторій, то до цього періоду часу була відсутня і база аналогів з продажу земельних ділянок. Що своєю чергою, призводить до обмеженості у використанні методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Отже, ринкову вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна отримати при застосуванні методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

При капіталізації чистого операційного доходу судовому експерту необхідні дані щодо ринкових орендних ставок аналогічних земельних ділянок, дані щодо витрат на управління земельною власністю, дані щодо витрат на упорядкування угідь, дані про сплату земельного податку.

При капіталізації рентного доходу необхідна типова врожайність основних сільськогосподарських культур, що вирощуються на даній ділянці т/га; виробничі витрати, які були при вирощуванні цих культур в грн./га та прибуток виробника грн./га.

При проведенні дослідження ринкової вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення при застосуванні методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, для судового експерта головне, щоб було задоволено клопотання експерта про надання додаткових матеріалів та надані матеріали повинні бути достовірними [1], в тому числі, по вирощуванню сільськогосподарських культур, їх продажу, операційних витрат.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки 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) та витратами на земельні поліпшення.

Необхідно враховувати, що методичний підхід, що базується на урахуванні витрат на земельні поліпшення для оцінки земельних ділянок самостійно не використовується, а лише в поєднанні, або з методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу

подібних земельних ділянок, або з методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Тобто, існує коло проблемних питань, що виникають, при проведенні судових експертиз з оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- відсутності бази аналогів з продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що приводить до обмеженості у використанні методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- надання недостатньої кількості матеріалів, в тому числі неякісних копій для проведення експертизи;

- надання матеріалів (документів), які викликають сумнів щодо їх достовірності;

- незадоволення клопотання експерта про надання додаткових матеріалів необхідних для проведення експертизи;

- невірною зазначення підвиду експертизи при її призначенні, органом (особою), яка призначила експертизу.

Література:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

2. Закон України «Про судову експертизу» від 25.02.1994 № 4038-XII: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text>.

3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

4. 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/laws/show/1440-2003-п#Text>.

5. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п#Text>.

6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>.

7. 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/laws/show/z0705-98#Text>.

ФОРМУВАННЯ КРИМІНАЛІСТИЧНИХ ЗНАТЬ У СВІТІ

Яремчук Вікторія,

кандидат юридичних наук, доцент,

асистент кафедри криміналістики

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

Сучасний світ із новітніми розробками у всіх галузях науки і техніки потребує суттєвих змін і у розслідуванні кримінальних правопорушень, використовуючи сучасні криміналістичні знання. Розвиток галузевих наук у сучасному світі сприяє змінам і у структурі криміналістичних знань. Сьогодні новою тенденцією є розширення меж і системи криміналістичних знань. Важливими є процеси формування змісту структурних елементів криміналістики, а також пропозиції щодо формування нових її елементів. На переконання В. Ю. Шепітька серед важливих завдань криміналістики на сьогодні є формалізація криміналістичних знань, уніфікація рекомендацій криміналістики, а також реагування на запити практики й пропонування інноваційних розробок [1, с. 7].

На сьогодні у різних державах зміст «криміналістики» і «криміналістичних знань» різний. Важливо виділяти зміст системи криміналістичних знань і зміст таких наукових дисциплін, як *Police Scientifique*, *Criminal Investigation*, *Criminology*. Приміром, у США використовують терміни “*Criminology*” і також “*Criminal Investigation*” [2]. У даному науковому виданні увага зосереджена на криміналістичній тактиці й криміналістичній методиці.

Якщо звернутися до науки “*Police Scientifique*” то вона присвячена питанням використання криміналістичної техніки. Приміром, у науковому журналі “*Police Scientifiques experts mènent l'enquête*” (Франція) викладені сучасні дослідження щодо слідів крові на місці подві, дослідження таких специфічних об'єктів як нафтові свердловини, розглядаються принципи використання ДНК людини при розслідуванні кримінальних правопорушень, про дослідження телефонних розмов злочинців, дослідження анонімних листів. Предметом даної науки також є питання присвячені юридичній