

ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА



ОСОБЛИВОСТІ ВИКОНАННЯ В КОНТЕКСТІ ЕКСПЕРТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ – НДУСЕ (науково-дослідними установами судових експертиз)

Протягом 2022 – 2024 років науково-дослідними установами судових експертиз Міністерства юстиції України було виконано 4980 земельно-технічних експертиз, 3324 оціночно-земельні експертизи та 1399 експертиз з питань землеустрою [за даними НДУСЕ]. Провідну позицію займає Київський науково-дослідний інститут судових експертиз (3780 земельно-технічних експертиз, 2156 оціночно-земельних експертиз та 403 експертизи з питань землеустрою). Водночас Науково-дослідним центром судової експертизи у сфері інформаційних технологій та інтелектуальної власності виконано лише 2 земельно-технічні експертизи. Також такі судові експертизи виконувалися Львівським науково-дослідним інститутом судових експертиз, Одеським науково-дослідним інститутом судових експертиз, Дніпропетровським науково-дослідним інститутом судових експертиз та Національним науковим центром «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса».

Статтею 7 Закону України від 25.02.1994 № 4038 «Про судову експертизу» передбачено, що судово-експертну діяльність здійснюють державні спеціалізовані установи, їх територіальні філії, експертні установи комунальної форми власності, а також судові експерти, які не є працівниками

зазначених установ, та інші фахівці (експерти) з відповідних галузей знань у порядку та на умовах, визначених цим Законом.

Так, разом з НДУСЕ «земельні» судові експертизи виконуються експертами експертних служб Міністерства внутрішніх справ України.

Атестовані відповідно до цього Закону судові експерти включаються до державного Реєстру атестованих судових експертів, ведення якого покладається на Міністерство юстиції України (ст. 9 Закону № 4038). Про особливості вказаних видів інженерно-технічної судової експертизи детальніше в статті.

Висновок експерта за процесуальним законодавством

Цивільне судочинство. Частинами 1 – 4 ст. 103 Цивільного процесуального кодексу України передбачено, що суд призначає експертизу у справі за сукупності таких умов: для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання у сфері іншій, ніж право, без яких установити відповідні обставини неможливо; сторонами (стороною) не надані відповідні висновки експертів із цих самих питань або висновки експертів викликають сумніви щодо їх правильності.

У разі необхідності суд може призначити декілька експертиз, додаткову чи повторну експертизу.

При призначенні експертизи судом експерт або експертна установа обирається сторонами за взаємною згодою, а якщо такої згоди не досягнуто у встановлений судом строк, експерта чи експертну установу визначає суд. Суд з урахуванням обставин справи має право визначити експерта чи експертну установу самостійно. У разі необхідності може бути призначено декілька експертів для підготовки одного висновку (комісійна або комплексна експертиза).

Питання, з яких має бути проведена експертиза, що призначається судом, визначаються судом.

Про призначення експертизи суд постановляє ухвалу, в якій зазначає підстави проведення експертизи, питання, з яких експерт має надати суду

висновок, особу (осіб), якій доручено проведення експертизи, перелік матеріалів, що надаються для дослідження, та інші дані, які мають значення для проведення експертизи (ч. 1 ст. 104 ЦПК).

Призначення експертизи судом є обов'язковим у разі заявлення клопотання про призначення експертизи обома сторонами (ч. 1 ст. 105 ЦПК).

Учасник справи має право подати до суду висновок експерта, складений на його замовлення.

Порядок проведення експертизи та складення висновків експерта за результатами проведеної експертизи визначається відповідно до чинного законодавства України про проведення судових експертиз (ч. 1 – 2 ст. 106 ЦПК).

Господарське судочинство. Згідно з ч. 1 – 4 ст. 99 Господарського процесуального кодексу України суд за клопотанням учасника справи або з власної ініціативи призначає експертизу у справі за сукупності таких умов: для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання у сфері іншій, ніж право, без яких встановити відповідні обставини неможливо; жодною стороною не наданий висновок експерта з цих самих питань або висновки експертів, надані сторонами, викликають обґрунтовані сумніви щодо їх правильності, або за клопотанням учасника справи, мотивованим неможливістю надати експертний висновок у строки, встановлені для подання доказів, з причин, визнаних судом поважними, зокрема через неможливість отримання необхідних для проведення експертизи матеріалів.

У разі необхідності суд може призначити декілька експертиз, додаткову чи повторну експертизу.

При призначенні експертизи судом експерт або експертна установа обирається сторонами за взаємною згодою, а якщо такої згоди не досягнуто у встановлений судом строк, експерта чи експертну установу визначає суд. З урахуванням обставин справи суд має право визначити експерта чи експертну установу самостійно. У разі необхідності може бути призначено

декілька експертів для підготовки одного висновку (комісійна або комплексна експертиза).

Питання, з яких має бути проведена експертиза, що призначається судом, визначаються судом.

Про призначення експертизи суд постановляє ухвалу, в якій зазначає підстави проведення експертизи, питання, з яких експерт має надати суду висновок, особу (осіб), якій доручено проведення експертизи, перелік матеріалів, що надаються для дослідження, та інші дані, які мають значення для проведення експертизи (ч. 1 ст. 100 ГПК).

Порядок проведення експертизи та складення висновків експерта за результатами проведеної експертизи визначається відповідно до чинного законодавства України про проведення судових експертиз (ч. 2 ст. 101 ГПК).

Кримінальне судочинство. Відповідно до ч. 1 та п. 6 ч. 2 ст. 242 Кримінального процесуального кодексу України експертиза проводиться експертною установою, експертом або експертами, яких залучають сторони кримінального провадження або слідчий суддя за клопотанням сторони захисту у випадках та порядку, передбачених ст. 244 цього Кодексу, якщо для з'ясування обставин, що мають значення для кримінального провадження, необхідні спеціальні знання. Не допускається проведення експертизи для з'ясування питань права.

Слідчий або прокурор зобов'язані забезпечити проведення експертизи щодо визначення розміру матеріальних збитків, якщо потерпілий не може їх визначити та не надав документ, що підтверджує розмір такої шкоди, розміру шкоди немайнового характеру, шкоди довікллю, заподіяного кримінальним правопорушенням.

Експерт залучається у разі наявності підстав для проведення експертизи за дорученням сторони кримінального провадження. Сторона захисту має право самостійно залучати експертів на договірних умовах для проведення експертизи, у тому числі обов'язкової. Експерт може бути

залучений слідчим суддею за клопотанням сторони захисту у випадках та порядку, передбачених ст. 244 цього Кодексу (ст. 243 КПК).

Сторона захисту має право звернутися до слідчого судді з клопотанням про проведення експертизи у разі, якщо: для вирішення питань, що мають істотне значення для кримінального провадження, необхідне залучення експерта, проте сторона обвинувачення не залучила його або для вирішення залученим стороною обвинувачення експертом поставлені запитання, що не дозволяють дати повний та належний висновок з питань, для з'ясування яких необхідне проведення експертизи, або існують достатні підстави вважати, що залучений стороною обвинувачення експерт внаслідок відсутності у нього необхідних знань, упередженості чи з інших причин надасть або надав неповний чи неправильний висновок; сторона захисту не може залучити експерта самостійно через відсутність коштів чи з інших об'єктивних причин (ч. 1 ст. 244 КПК).

Адміністративне судочинство. Відповідно до ч. 1 – 4 ст. 102 Кодексу адміністративного судочинства України суд за клопотанням учасника справи або з власної ініціативи призначає експертизу у справі за сукупності таких умов: для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання у сфері іншій, ніж право, без яких встановити відповідні обставини неможливо; жодною стороною не наданий висновок експерта з цих самих питань або висновки експертів, надані сторонами, викликають обґрунтовані сумніви щодо їх правильності.

У разі необхідності суд може призначити декілька експертиз, додаткову чи повторну експертизу.

При призначенні експертизи судом експерт або експертна установа обирається сторонами за взаємною згодою, а якщо такої згоди не досягнуто у встановлений судом строк, експерта чи експертну установу визначає суд. З урахуванням обставин справи суд має право визначити експерта чи експертну установу самостійно. У разі необхідності може бути призначено

декілька експертів для підготовки одного висновку (комісійна або комплексна експертиза).

Питання, з яких має бути проведена експертиза, що призначається судом, визначаються судом.

Учасник справи має право подати до суду висновок експерта, складений на його замовлення.

Порядок проведення експертних досліджень та складення висновків експерта за результатами проведеного позасудового експертного дослідження визначається відповідно до законодавства (ч. 1 – 2 ст. 104 КАС).

Вартість та строки експертиз

Згідно з п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 27.07.2011 № 804 «Деякі питання надання платних послуг науково-дослідними установами судових експертиз Міністерства юстиції» вартість проведення судових експертиз та експертних досліджень, включених до Переліку платних послуг, що надаються науково-дослідними установами судових експертиз Міністерства юстиції, визначається відповідно до нормативної вартості однієї експертогодина, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 01.07.1996 № 710 «Про затвердження Інструкції про порядок і розміри компенсації (відшкодування) витрат та виплат винагороди особам, що викликаються до органів досудового розслідування, прокуратури, суду або до органів, у провадженні яких перебувають справи про адміністративні правопорушення, та виплати державним спеціалізованим установам судової експертизи за виконання їх працівниками функцій експертів і спеціалістів», та з урахуванням фактично витраченого часу на проведення судової експертизи.

Вартість однієї експертогодина коригується щороку станом на 1 січня з урахуванням індексу споживчих цін (індекс інфляції) за відповідний період (п. 1-2 постанови № 710).

Згідно з пунктом 12 постанови № 710 (в чинній редакції) вартість проведення експертиз, що призначаються у кримінальних провадженнях

та справах про адміністративні правопорушення, та досліджень за матеріалами кримінальних проваджень, що призначаються органами досудового розслідування, прокуратури та суду, визначається відповідно до нормативної вартості однієї експертогодина у державних спеціалізованих установах судової експертизи, що становить 378,64 гривні, та з урахуванням фактично витраченого часу на проведення судової експертизи.

Таким чином, вартість проведення НДУСЕ судових експертиз визначається відповідно до нормативної вартості однієї експертогодина з урахуванням індексу споживчих цін (індекс інфляції) за відповідний період та фактично витраченого часу на проведення судової експертизи незалежно від виду експертизи.

Порядок призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень судовими експертами НДУСЕ визначено процесуальним законодавством та Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5.

Відповідно до п. 1.10 розд. I зазначеної Інструкції при проведенні експертиз в експертній установі організаційне, матеріально-технічне забезпечення їх виконання, контроль за своєчасним проведенням і за дотриманням законів та інших нормативно-правових актів з питань експертизи покладається на керівника експертної установи.

Пунктом 1.13 розд. I Інструкції передбачено, що строк проведення експертизи встановлюється керівником експертної установи (або заступником керівника чи керівником структурного підрозділу) і не повинен перевищувати 90 календарних днів.

У випадках, коли визначені законом строки є меншими ніж строки проведення судової експертизи, передбачені цією Інструкцією, строк проведення судової експертизи не може перевищувати визначені законом строки.

У разі значного завантаження експерта (за наявності у нього на виконанні одночасно понад десять експертиз, у тому числі комісійних та комплексних) більший розумний строк установлюється за письмовою домовленістю з органом (особою), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта), після попереднього вивчення експертом наданих матеріалів.

Час попереднього вивчення матеріалів не повинен перевищувати 15 робочих днів.

У разі відмови органу (особи), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта), у погодженні запропонованого розумного строку проведення експертизи матеріали справи повертаються з пропозицією призначити експертизу іншим суб'єктам судово-експертної діяльності, визначеним у ст. 7 Закону України «Про судову експертизу».

Строк проведення експертизи починається з робочого дня, наступного за днем надходження матеріалів до експертної установи, і закінчується у день складання висновку експерта (повідомлення про неможливість надання висновку). Якщо закінчення встановленого строку проведення експертизи припадає на неробочий день, днем закінчення строку вважається наступний за ним робочий день.

У строк проведення експертизи не включається строк виконання клопотань експерта, усунення недоліків, допущених органом (особою), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта).

Земельно-технічна експертиза: основні завдання, орієнтовний перелік питань та документи, необхідні для виконання

Важливо! Відповідно до пп. 3.1, 3.2 розд. III Інструкції експертиза (дослідження) проводиться, зокрема після подання органом (особою), який (яка) її призначив(ла) (залучив(ла) експерта), матеріалів, оформлених згідно з вимогами процесуального законодавства та цієї Інструкції.

До експертної установи (експерту) надаються: документ про – призначення експертизи (залучення експерта) або інші документи, які

відповідно до законодавства є підставою для проведення експертизи (дослідження), об'єкти, зразки для порівняльного дослідження та за клопотанням експерта – матеріали справи (протоколи оглядів з додатками, протоколи вилучення речових доказів тощо).

Основні завдання та орієнтовний перелік питань, що можуть бути поставлені при проведенні відповідного виду експертизи, наведено в Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки і призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 (у редакції наказу від 26.12.2012 № 1950/5).

Основні завдання та орієнтовний перелік вирішуваних питань у межах земельно-технічної експертизи, оціночно-земельної експертизи та експертизи землеустрою наведено у гл. 6, 7 розд. II Рекомендацій.

Так, основними завданнями земельно-технічної експертизи є визначення фактичного землекористування земельними ділянками, а саме фізичних характеристик земельних ділянок (конфігурації, площі, промірів тощо); визначення відповідності фактичного розташування будівель, споруд та інших об'єктів відносно меж земельних ділянок їх розташуванню у відповідній технічній документації; визначення відповідності фактичного землекористування в частині порушення меж та накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлювальних документів та документації із землеустрою на ці земельні ділянки; визначення можливості розподілу (порядку користування) земельними ділянками, розробка варіантів їх розподілу (порядку користування); визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, встановлення земельного сервітуту (п. 6.1 гл. 6 розд. II Рекомендацій).

Орієнтовний перелік вирішуваних питань визначено в п.п. 6.1.1 п. 6.1 гл. 6 розд. II Рекомендацій. Питання земельно-технічної експертизи вирішуються за наявності відповідної правовстановлювальної та технічної документації, зокрема результатів виконання топографо-геодезичних робіт,

які проводяться відповідними фахівцями з використанням відповідного обладнання та бази даних.

Для вирішення питань земельно-технічної експертизи експерту необхідно надати оригінали або завірені якісні копії відповідної правовстановлювальної та технічної документації із землеустрою на земельну ділянку. У разі неможливості експертом самотійно виконати топографо-геодезичні роботи результати таких робіт повинні бути надані на дослідження органом (особою), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта).

Для вирішення питань щодо визначення технічної можливості розподілу (порядку користування) земельними ділянками та надання варіантів такого розподілу (порядку користування) експерту, крім зазначених документів, необхідно надати правовстановлювальні документи на об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди тощо), що розташовані на земельній ділянці, дані про користування співвласників цими об'єктами або їх частинами, дані про частки співвласників, матеріали технічної інвентаризації.

У разі якщо орган (особа), який (яка) призначив(ла) експертизу (залучив(ла) експерта), вважає за необхідне врахувати при підготовці варіантів розподілу пропозиції учасників судового процесу, такі пропозиції повинні бути викладені в документі про призначення експертизи (залучення експерта) (пп. 6.1.2, 6.1.3 п. 6.1 Рекомендацій).

Оціночно-земельна експертиза: основні завдання, орієнтовний перелік питань та документи, необхідні для виконання

Основними завданнями оціночно-земельної експертизи є: експертна грошова оцінка земельних ділянок; експертна грошова оцінка прав на земельні ділянки; визначення відповідності виконаної оцінки земельної ділянки або прав на неї вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам (п. 6.2 гл. 6 розд. II Рекомендацій).

Орієнтовний перелік вирішуваних питань наведено в п.п. 6.2.1 п. 6.2 гл. 6 розд. II Рекомендацій.

Для вирішення питання з визначення вартості земельної ділянки або прав на неї експерту необхідно надати правовстановлювальну 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) на дослідження необхідно надати правовстановлювальну документацію на такі об'єкти, матеріали технічної інвентаризації, а також іншу документацію та інформацію, необхідну для проведення оцінки (п.п. 6.2.2 п. 6.2 розд. II Рекомендацій).

Важливо! Основні завдання та перелік вирішуваних питань, передбачений Рекомендаціями, незалежно від виду експертизи, є орієнтовним, охоплює найбільш типові запитання та не є вичерпним, оскільки залежить від конкретних обставин справи. Крім того, слід зазначити, що згідно з процесуальним законодавством України експертами виконуються первинні, додаткові, повторні, комісійні та комплексні експертизи (п.п. 1.2.13 п. 1.2 розд. I Інструкції), і кожна з них може мати свої особливості.

Експертиза з питань землеустрою: основні завдання, орієнтовний перелік питань та документи, необхідні для виконання

Основними завданнями експертизи з питань землеустрою є: визначення відповідності розробленої документації із землеустрою та її затвердження вимогам земельного законодавства та іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування; визначення відповідності зміни цільового призначення земельних ділянок та її затвердження вимогам земельного законодавства та іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування; визначення

відповідності фактичного землекористування правовстановлювальним документам, документації із землеустрою на земельні ділянки та нормативно-правовим актам; визначення відповідності виконаної нормативної грошової оцінки земель вимогам нормативно-правових актів (п. 7.1 гл. 7 розд. II Рекомендацій).

Орієнтовний перелік вирішуваних питань наведено в п. 7.2 гл. 7 розд. II Рекомендацій. Для вирішення питань експертизи з питань землеустрою експерту необхідно надати оригінали або завірених якісних копій відповідної правовстановлювальної документації та документації із землеустрою на земельні ділянки (п. 7.3 гл. 7 розд. II Рекомендацій).

Важливо! До 27.05.2021 діяли норми Закону України від 17.06.2004 № 1808-IV «Про державну експертизу землепорядної документації», ст. 8, 32, 33 та 34 якого передбачали:

Державна експертиза проводилась в обов'язковій, вибірковій та добровільній формах. Вона проводилась шляхом розгляду документації та матеріалів, а за необхідності – шляхом проведення обстежень у природі (на місцевості). При проведенні державної експертизи досліджувались, перевірялись, аналізувались та оцінювались: питання дотримання вимог законодавства та встановлених норм і правил при прийнятті проектних рішень; відповідність передбачених документацією і матеріалами заходів завданням на проектування, вимогам раціонального використання та охорони земель, а також дотриманню законних прав та інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів, держави і суспільства; еколого-економічна ефективність проектних рішень щодо запобігання їх негативного впливу на стан земельних ресурсів, суміжні земельні ділянки, ландшафт.

Проведення державної експертизи передбачало експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи та підготовку обґрунтованого та об'єктивного експертного висновку. Для проведення державної експертизи замовником подавались оригінали відповідної документації та матеріалів.

Строки проведення такої експертизи не могли перевищувати 20 робочих днів від дня реєстрації об'єкта державної експертизи спеціально уповноваженим органом виконавчої влади у сфері державної експертизи.

Висновок державної експертизи передував висновку про погодження документації із землеустрою. У пояснювальній записці до проєкту Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин (№ 2194 від 01.10.2019) обидва висновки були визнані способами втручання держави у проведення землеустрою, зокрема, щодо створення різноманітних адміністративних бар'єрів під час складання документації із землеустрою та були скасовані, хоча слугували дієвим бар'єром захисту державних кадастрових реєстраторів від прийняття неправомірних рішень під час реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі відповідно до вимог пп. 107 – 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

Висновки

Земельно-технічна, оціночно-земельна експертизи та експертиза з питань землеустрою посідають своє гідне і важливе місце серед видів інженерно-технічних судових експертиз, надаючи відповідь на немалу низку вирішуваних питань і виконуючи широке коло завдань, ставлячи тим самим крапку в багатьох справах незалежно від виду судочинства і попри воєнний стан, що триває.