

Гніздовська Н. М.

*адвокат, партнер адвокатського об'єднання «Юріс Феррум»,
член комітету з будівельного права НААУ*

ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ АДВОКАТОМ ІНЖЕНЕРА З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК СВІДКА В КРИМІНАЛЬНОМУ ПРОВАДЖЕННІ

Одним із процесуальних джерел доказів у кримінальному провадженні є показання свідка. До них відносять відомості, які надаються свідком в усній або письмовій формі під час допиту щодо відомих йому обставин у кримінальному провадженні, що мають значення для цього кримінального провадження [1].

Допит свідка може проводитися як на етапі досудового розслідування, так і в ході судового провадження.

Особа, яку викликають до органу досудового розслідування або до суду для допиту в якості свідка, у відповідності до положень ст. 59 Конституції України, п. 2 ч. 1 ст. 66 КПК України, має право користуватися правовою допомогою адвоката, повноваження якого підтверджуються свідоцтвом про право на зайняття адвокатською діяльністю, ордером, договором із захисником або дорученням органу (установи), уповноваженого законом на надання безоплатної правової допомоги [1].

Згідно з положеннями Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність», клієнтом адвоката є фізична або юридична особа, держава, орган державної влади, орган місцевого самоврядування, в інтересах яких здійснюється адвокатська діяльність [2]. Отже, ним може бути інженер з технічної інвентаризації нерухомого майна.

Інженером з технічної інвентаризації нерухомого майна (інженером-інвентаризатором) є відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, який пройшов професійну атестацію, отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» та є фізичною особою-підприємцем або працює у складі юридичної особи [3].

Надання адвокатом правової допомоги інженерові з технічної інвентаризації нерухомого майна, якого було викликано для допиту у якості свідка, передбачає:

- консультування та підготовку до допиту;
- надання правової допомоги безпосередньо в ході проведення допиту.

Особливістю допиту інженера з технічної інвентаризації нерухомого майна є те, що у ході допиту йому ставлять питання саме відносно його професійної діяльності, тобто здійснення технічної інвентаризації об'єктів

нерухомого майна. Клієнтові доцільно пояснити, що його можуть допитувати про обставини, які стосуються проведення технічної інвентаризації конкретного об'єкта нерухомого майна, особи його власника, замовника технічної інвентаризації тощо.

Інженер-інвентаризатор як свідок зобов'язаний давати правдиві показання співробітнику органу досудового розслідування, відповідати на його запитання в ході допиту. Проте якщо свідкові будуть ставити питання, відповіді на які він не повинен знати в силу відсутності у нього такого професійного обов'язку, ненадання відповіді на такі питання не потягне відповідальності за відмову давати показання. Розглянемо детальніше, на що необхідно звернути увагу.

Справи, в яких інженерів з технічної інвентаризації нерухомого майна викликають для допиту, стосуються, як правило, права власності на певні об'єкти нерухомого майна. Вважаємо, що адвокатуві треба серйозно поставитися до вибудовування правової позиції у справі. Особливу увагу слід приділити визначенню меж відповідальності інженера з технічної інвентаризації нерухомого майна.

Технічна інвентаризація є комплексом робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) з використанням Реєстру будівельної діяльності [3].

У зв'язку з цим адвокатуві, який надає правову допомогу інженера-інвентаризатора у кримінальному провадженні, необхідно мати спеціальні знання в сфері регулювання містобудівної діяльності, архітектурної діяльності та, зокрема, – проведення технічної інвентаризації нерухомого майна.

Співробітники органів досудового розслідування досить часто не виправдано розширюють сферу відповідальності інженера-інвентаризатора, вважаючи, що його повноваження аналогічні тим, які має реєстратор об'єктів нерухомого майна. Проте це не так, і визначення різниці є ключовим елементом захисту інженера з інвентаризації нерухомого майна від безпідставних обвинувачень та спроб змінити його процесуальний статус зі свідка на підозрюваного.

Так, проведення технічної інвентаризації має на меті лише:

- встановлення наявності, визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- огляд та опис наявних конструктивних елементів об'єктів;
- встановлення наявності змін у плануванні та складі об'єктів;
- визначення фізичного зносу конструктивних елементів об'єктів.

Технічна інвентаризація жодним чином не пов'язана з виникненням чи державною реєстрацією права власності на об'єкти нерухомості. Технічний паспорт, в свою чергу, не є правовстановлюючим документом, що

підтверджує право власності на майно. Необхідно звернути увагу слідчого на ту обставину, що перелік таких документів чітко визначений законодавчо, і технічний паспорт до них не належить.

Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлено, що право власності на об'єкт нерухомого майна може бути підтверджено наступними документами:

- договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором;
- свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів);
- свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах);
- свідоцтвом про право власності;
- державним актом на право власності на земельну ділянку;
- свідоцтвом про право на спадщину;
- свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя;
- договором про поділ спадкового майна;
- договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно;
- договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно;
- договором про виділення частки в натурі (поділ);
- іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;
- рішенням суду;
- договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства [4].

Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна не передбачено обов'язку інженера-інвентаризатора встановити власника об'єкта, технічну інвентаризацію якого він проводить.

Додатково при допиті варто наголосити на тому, що в технічному паспорті вказується не власник об'єкту нерухомості, а лише замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа.

Таким чином, інженер з технічної інвентаризації нерухомого майна на питання співробітника органу досудового розслідування щодо того, хто є власником об'єкту нерухомого майна, на підставі яких документів виникло право власності, чи не було допущено порушень при видачі таких документів та при проведенні державної реєстрації права власності, має право повідомити, що не володіє такою інформацією і не зобов'язаний нею володіти.

Клієнтові також важливо роз'яснити, що він має право користуватися

нотатками і документами при даванні показань, якщо показання стосуються будь-яких розрахунків та інших відомостей, які йому важко тримати в пам'яті. Інженерові-інвентаризатору, у зв'язку з описаною вище специфікою обставин, щодо яких проводиться допит, бажано мати з собою копії матеріалів технічної інвентаризації, щоб давати точні відповіді на запитання слідчого і мати можливість підтвердити свої слова документально. Доцільно буде також мати при собі роздруковану Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, щоб, у разі необхідності, мати змогу посилатися на конкретні законодавчі норми.

Важливим є право свідка власноруч викладати показання в протоколі допиту, а також вносити доповнення і зауваження до нього. У зв'язку з тим, що обставини, відносно яких дає показання інженер з інвентаризації нерухомого майна, є вузько професійними, а їх розуміння вимагає спеціальних знань, адвокат обов'язково має наголосити на тому, щоб клієнт ознайомився з протоколом допиту та перевірив, чи правильно зафіксовано його показання.

Таким чином, при наданні правової допомоги інженерові з інвентаризації нерухомого майна при підготовці до допиту та під час його проведення необхідно врахувати специфіку обов'язків та повноважень клієнта і, виходячи з цього, будувати правову позицію у справі.

Список використаної літератури:

1. Кримінальний процесуальний кодекс України: Кодекс України від 13.04.2012 р. № 4651-VI: станом на 1 жовт. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення: 21.10.2022).
2. Про адвокатуру та адвокатську діяльність : Закон України від 05.07.2012 р. № 5076-VI: станом на 16 лип. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5076-17#Text> (дата звернення: 21.10.2022).
3. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Держ. ком. буд-ва, архітектури та житл. політики України від 24.05.2001 р. № 127: станом на 15 січ. 2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text> (дата звернення: 21.10.2022).
4. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ М-ва юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5: станом на 21 трав. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 21.10.2022).