

Література:

1. Принцип. Вікіпедія. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BF> (дата звернення: 01.08.2024).
2. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.2004 р. № 4038-ХІІ (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення: 01.08.2024).
3. Система. Вікіпедія. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%B0> (дата звернення: 01.08.2024).
4. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : затв. наказом Мін'юсту України від 08.10.1998 р. № 53/5 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text> (дата звернення: 01.08.2024).
5. Ткаченко О. М. Принципи і категорії психології. Київ, 1979. 200 с.

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ (ЕКСПЕРТНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ) З ВИЗНАЧЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ МОЖЛИВОСТІ ПОДІЛУ (ВИДІЛУ ЧАСТКИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА

Єзута Олександр,

заступник завідувача відділу – завідувач сектору будівельних досліджень та оціночної діяльності відділу будівельних, земельних, екологічних досліджень та оціночної діяльності Чернігівського науково-дослідного експертно-криміналістичного центру Міністерства внутрішніх справ України

На цей час одним з найважливіших завдань судової будівельно-технічної експертизи є вирішення питань щодо поділу (виділу частки) нерухомого майна (будівель та споруд) між співвласниками.

Виконання експертиз з визначення технічної можливості поділу (виділу частки) нерухомого майна (будівель та споруд) між співвласниками потребує проведення повного та об'єктивного дослідження з урахуванням чинних нормативно-правових актів у галузі будівництва.

Відповідно до норм Національного стандарту № 1 [2]: «нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі,

споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна».

Споруди – будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [4].

Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Будівлі складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [4].

Житлові будівлі – (будинки, дома), призначені для постійного або тимчасового проживання людей [4].

Для вирішення питань з визначення технічної можливості поділу (виділу частки) житлового будинку, визначення варіантів поділу на дослідження експерту мають бути надані правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості, інформацію про частки співвласників та фактичне користування нерухомим майном співвласниками, матеріали технічної інвентаризації тощо.

У разі недостатності або відсутності у наданих на дослідження матеріалах документів на об'єкт, або інших необхідних матеріалів і вихідних даних, експерт, відповідно до Закону України «Про судову експертизу» [1] та положення інших нормативно-правових актів, які регулюють судово-експертну діяльність, має право заявляти клопотання про їх надання.

Експертизи (експертні дослідження) з визначення технічної можливості поділу (виділу частки) нерухомого майна проводяться з обов'язковим візуальним оглядом, а у разі необхідності інструментальним обстеженням об'єктів. Під час проведення візуального огляду (інструментального обстеження) досліджувані об'єкти ідентифікуються, з'ясовується фактичний порядок користування будівлями та спорудами, якщо такий вже склався, визначається фактичний стан конструкцій, а за необхідності визначаються фактичні розміри, об'ємно-планувальні рішення та конструктивні особливості будівель і споруд та проводиться співставлення отриманих результатів з даними, що зазначені в технічній документації. Під час проведення візуального огляду (інструментального обстеження) рекомендується здійснювати фото та відео фіксацію досліджуваних об'єктів. Проведення обмірjuвальних робіт, розрахунки технічних показників досліджуваних об'єктів (площ, будівельних об'ємів тощо) необхідно виконувати з дотриманням вимог

нормативних актів з питань проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

За результатами ознайомлення з наданими на дослідження документами та після проведення візуального огляду (інструментального обстеження) об'єктів виконується дослідження з визначення технічної можливості поділу (виділу частки) нерухомого майна.

Поділ житлового будинку з технічної точки зору – це технічна можливість поділу в натурі житлового будинку у відповідності до часток співвласників (або близьких до цих часток) з облаштуванням в частинах будинку, що виділяються співвласникам, окремих ізольованих, як мінімум однокімнатних, квартир з дотриманням вимог чинних нормативних документів [4].

Головною річчю при проведенні досліджень з визначення технічної можливості поділу (виділу частки) домоволодін є житловий будинок. Господарські будівлі та споруди є приналежною річчю до житлового будинку і разом з ним складають одне ціле.

Спочатку проводиться дослідження щодо можливості поділу житлового будинку, а далі виконується поділ господарських будівель та споруд.

Визначальним для поділу житлового будинку в натурі (виділу частки) є розмір часток співвласників та технічна можливість поділу будинку (виділу частки) відповідно до часток співвласників з дотриманням вимог чинних нормативно-правових актів у галузі будівництва, а не порядок користування житловим будинком (його приміщеннями).

У складеному за результатами проведення судової експертизи (експертного дослідження) висновку експерта (висновку експертного дослідження) необхідно зазначати, які відокремлені (ізольовані) частини житлового будинку, а також, які господарські будівлі та споруди (чи їх частини) пропонується виділити кожному зі співвласників.

При проведенні досліджень експертом повинні бути опрацьовані всі можливі варіанти поділу (виділу частки) житлового будинку та запропоновано не менше двох технічно можливих варіантів поділу, а у разі відсутності можливості запропонувати більш ніж один варіант поділу, таке рішення повинно бути обґрунтоване.

Варіанти поділу (виділу частки) нерухомого майна повинні забезпечувати однакові умови для співвласників з урахуванням їх часток, бути наближеними до фактичного порядку користування, якщо такий склався і забезпечувати зручне користування частинами будинку та господарськими будівлями і спорудами.

Варіанти поділу (виділу частки) житлового будинку та господарських будівель і споруд визначаються з використанням оціночної вартості цих об'єктів, а саме: залишкової вартості

відтворення (заміщення) земельних поліпшень (житлових будинків, господарських будівель та споруд, приміщень), яка визначається відповідно до «Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва» [3].

У випадку необхідності проведення загальнобудівельних робіт для забезпечення ізолюваного користування частинами житлового будинку та господарських будівель, що виділяються співвласникам за запропонованими варіантами поділу (виділу частки), у висновку експерта (висновку експертного дослідження) необхідно зазначати їх перелік та кошторисну вартість, яка розраховується відповідно до вимог чинних нормативних документів що регулюють питання ціноутворення у будівництві.

У випадку неможливості поділу (виділу частки) житлового будинку в натурі в ідеальних частках, розмір грошової компенсації учаснику спільної власності (співвласнику), частка якого зменшилась за запропонованим варіантом поділу, визначається по ринковій вартості житлового будинку (домоволодіння).

Література:

1. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-ХІІ. Дата оновлення: 09.11.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення 09.08.24).

2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінета Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. Дата оновлення: 09.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 09.08.24).

3. Про затвердження порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва: затв. наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 № 2929/22. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05#Text> (дата звернення 09.08.24).

4. Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном. О.І. Буратевич К. : КНДІСЕ, 2016. 84 с.