

Визначення можливості розподілу об'єктів нерухомості
Методичні засади судової будівельно-технічної експертизи:
документація, дослідження, варіанти розподілу

Судовий експерт Сапунова А. І.



Предмет та методи дослідження

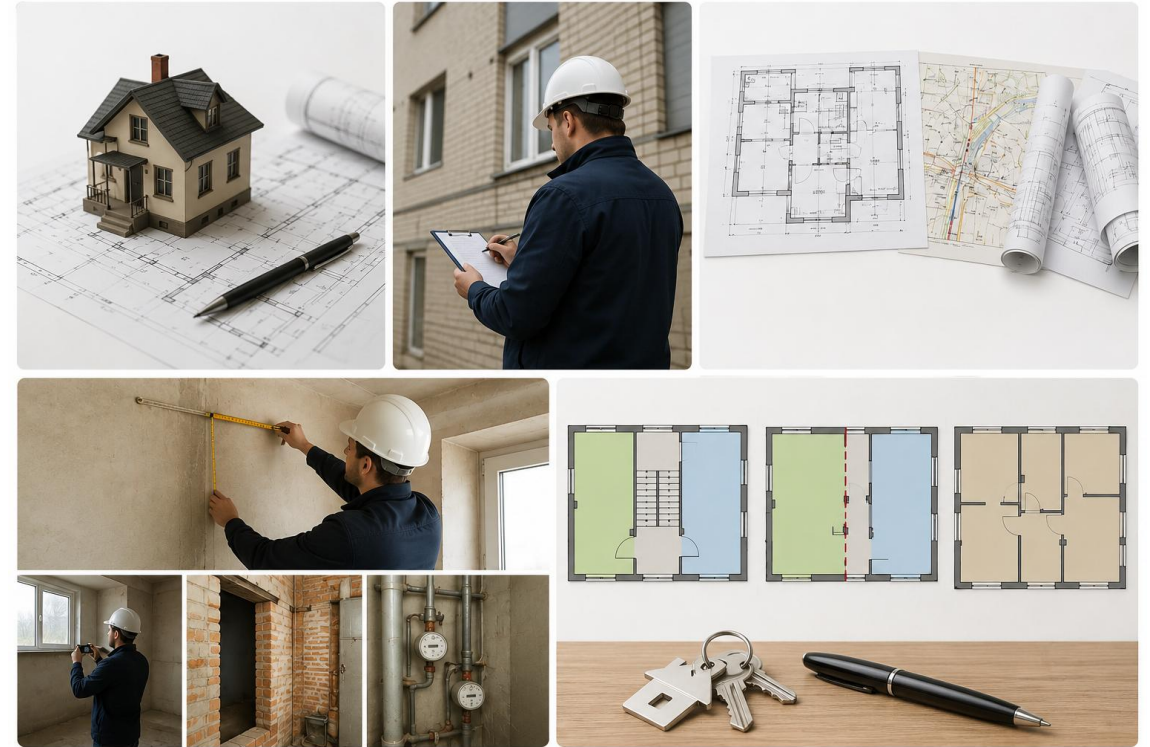
Об'єкти дослідження

Правовстановлююча та технічна документація, матеріали справи, об'єкти нерухомості — окремо або в сукупності

Два основні дослідницькі способи:

- розрахунковий (на основі даних, отриманих при вивченні документів, та результатів візуально-інструментального обстеження виконуються розрахунки із залученням даних нормативної документації)
- Порівняльний (виконується порівняння даних, отриманих при вивченні документів, та результатів візуально-інструментального обстеження з вимогами нормативної документації, чинної в галузі будівництва).

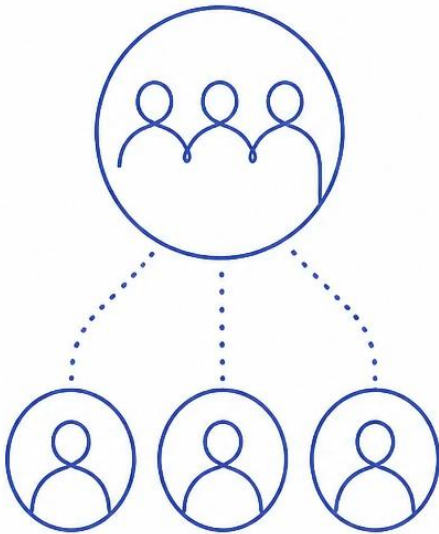
Послідовність руху дослідження в процесі вирішення завдання передбачає поетапне отримання необхідних даних (документальних та натурних), відбір законодавчої, нормативної літератури, на основі узагальнення інформації отримання висновку про можливість/ неможливість виділу та вразі можливості розробка варіантів розподілу.



Визначення та ключові терміни

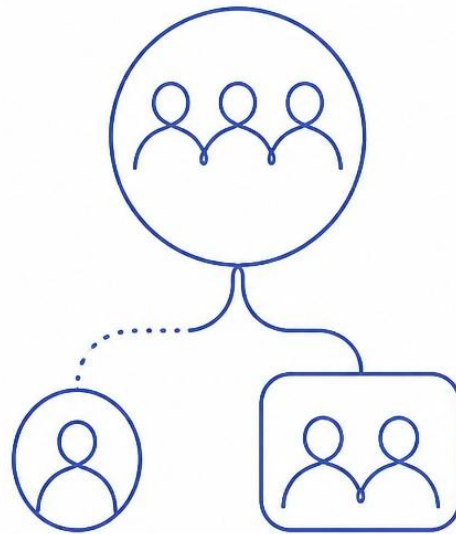
Поділ майна

(property divided among all co-owners, joint ownership terminated for all)



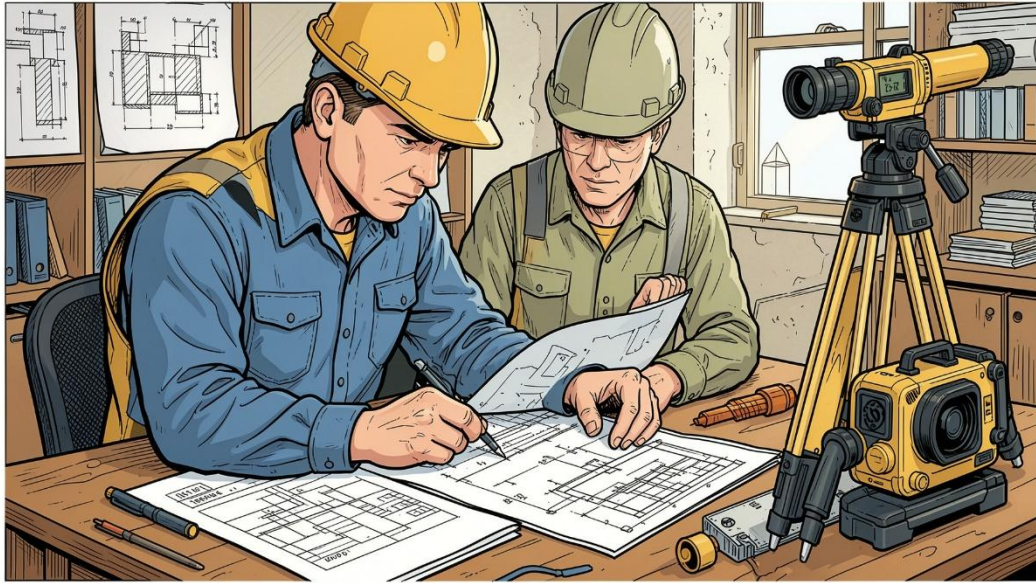
Виділ частки

(one co-owner receives their share in kind, joint ownership preserved for remaining co-owners)



Поділ майна, що знаходиться в спільній частковій власності, потрібно відрізняти від виділу в натурі одному із співвласників належної йому частки з загального майна. При поділі майно, що знаходиться в спільній частковій власності, поділяється між усіма співвласниками, і правовідносини спільної власності припиняються. При недосягненні згоди між учасниками спільної часткової власності про умови і спосіб поділу спільного майна або умови виділу частки в натурі одному з них, це питання може бути вирішено судом за позовом кожного із співвласників.

При виділі частки правовідносини спільної часткової власності зберігаються. Вони припиняються тільки для особи, частка якої виділяється.



Часто при проведенні експертиз з виділу частки у цілу ідеальну одного із співвласників спільної часткової власності, інші частки майна співвласників (співвласника) залишаються зареєстрованими у Державному реєстрі прав з неперерахованими частками. Тому в питаннях поставлених на вирішення експертизи і у експертизі необхідно зазначати, що залишається теж ціла ідеальна частка, якщо залишився один власник. А якщо співвласників декілька, то перерахувати залишені частки із збереженням правовідносин спільної часткової власності.

Зміст права власності на нерухоме майно.

У відповідності до статті 317 ЦК України зміст права власності у суб'єктивному значенні складається з трьох «прав» власника: права володіння майном, права користування майном та права розпорядження майном. Розглянемо стисло зазначені права в контексті нерухомості, що є об'єктом будівельно-технічного дослідження.



- **Право володіння** — це юридична можливість фактичного впливу на річ. Фактичний вплив на об'єкт нерухомості може полягати у здійсненні ряду ремонтно-будівельних робіт, направлених на покращення технічного стану будівлі.
- **Право користування** — це юридична можливість видобувати корисні (споживчі) властивості речі. Користування може здійснюватись шляхом вчинення фактичних дій, наприклад, проживання у будинку. Використання споживчих властивостей речі за допомогою юридичних дій може здійснюватись при наданні об'єктів нерухомості в оренду та отримання відповідних прибутків.

Право розпорядження полягає в юридичній можливості власника визначати фактичну і юридичну долю речі.

Визначення фактичної долі речі полягає у зміні її фізичної сутності, аж до повного знищення (наприклад, зміна планувального рішення у будинку або демонтаж його частини).

Юридична доля речі може бути визначена шляхом передачі права власності іншій особі або шляхом відмови від права на річ.



САДИБНІ ЖИТЛОВІ БУДИНКИ

Правовстановлююча та технічна документація

Для вирішення кола питань, поставлених судом/заявником щодо можливості розподілу та надання їх варіантів, експерту необхідна наступна технічна та правова документація:

- **по будівлях прийнятих в експлуатацію**

правовстановлюючі документи:

- витяг з Державного реєстру речових прав;
- свідоцтво про право власності на будинок; договір купівлі- продажу будинку або його частини, договір міни, договір дарування, свідоцтво на право на спадщину за законом, за заповітом тощо;
- інформаційна довідка;

технічна документація:

- технічний паспорт БТІ з інвентаризаційною оцінкою будівель та споруд та планом земельної ділянки;
- кадастровий план (теодолітна зйомка) земельної ділянки з прив'язкою будівель та споруд до меж ділянки або координати точок повороту;
- документ підтверджуючий право приватної власності або користування земельною ділянкою (Витяг з державного земельного кадастру);

по будівлях неприйнятих в експлуатацію

- Державний акт на право приватної власності або користування земельною ділянкою, Витяг з державного земельного кадастру, дозвільна документація на будівництво;
- проектна документація на будівництво;
- технічний паспорт БТІ з інвентаризаційною оцінкою та визначеним процентом готовності, планом земельної ділянки ;
- кадастровий план (теодолітна зйомка) земельної ділянки з прив'язкою будівель та споруд до меж ділянки або координати точок повороту.



Вразі відсутності будь-якої документації експерт оцінює можливість вирішення питань за наявних вихідних даних та або проводить дослідження або повідомляє про неможливість надання висновку за окремим питанням.

Наявність права приватної власності або користування земельною ділянкою надає можливість експерту визначити, що саме буде ним виконуватись: розподіл або порядок користування між співвласниками. Як вбачається з практики суд не завжди уточнює наявність права власності перед призначенням експертизи.

В зв'язку з цим після отримання зазначеного документу експертом коригуються питання до відповідної редакції, що дозволяє уникнути зайвого листування.

Технічний паспорт БТІ дозволяє визначити:

- наявність/відсутність самовільного будівництва, перепланування та переобладнання;
- наявність/відсутність фактичного розподілу будинку, надвірних споруд та земельної ділянки між співвласниками; вразі його
- існування бажано врахувати фактичний розподіл одним із розроблених варіантів розподілу/порядку користування;
- відокремлення частини будинку та надвірних будівель вразі розподілу/порядку користування його другої частини;
- наявність визначеної вартості кожної будівлі та споруди, можливість проведення поділу;
- об'ємно-планувальне рішення, технічну характеристику
- конструктивних елементів будівель та споруд, їх фізичні обсяги, величину фізичного зносу та залишкову вартість.
- розмір площі надлишку та його місце розташування (вразі зазначення);
- розмір площі самовільного захвату та його місце розташування (вразі зазначення); згідно плану земельної ділянки можливість організації
- другого/третього проходу/проїзду на земельну ділянку;

З використанням кадастрового плану (зйомки) земельної ділянки з прив'язкою будівель та споруд до меж ділянки або координат точок повороту можливо максимально точно визначити нові межі розподілу/порядку користування земельною ділянкою та відповідно площу земельної ділянки, що виділяється.

З огляду на значну ринкову вартість 1 кв.м. землі в містах та селищах на території України похибка при проведенні замірів

металевою рулеткою може призвести до відхилень від ідеальних часток співвласників та, як наслідок, недоотримання одним із власників частки в натурі, що гарантується законом.

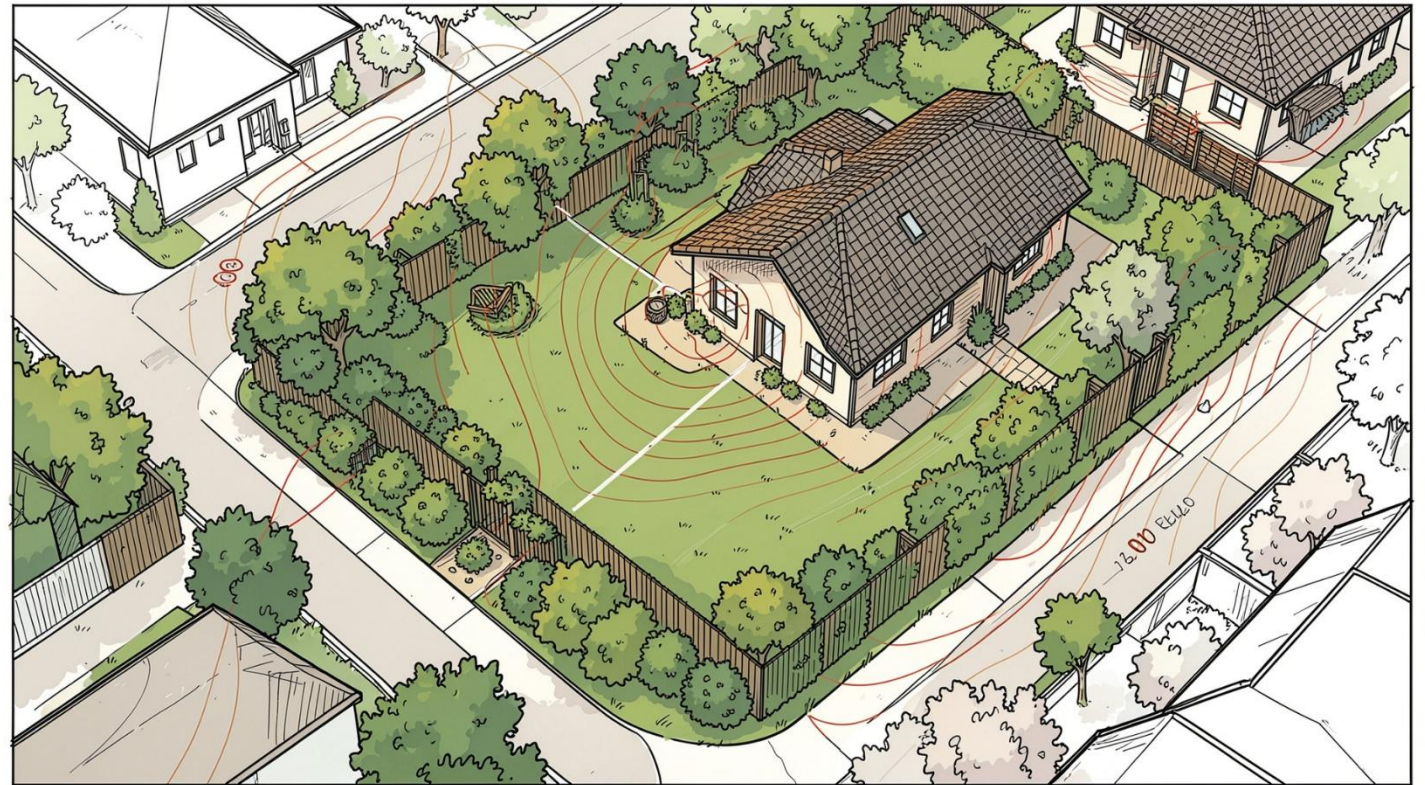
Окрім того, виникають випадки при проведенні візуально-інструментального обстеження, коли доступ до окремих меж ділянок або зовнішніх стін будівель ускладнено в зв'язку зі значним сніговим навантаженням, захаращенням території тощо. В свою чергу унеможлиблюється виконання необхідних замірів, а наявність кадастрового плану надає можливість в повному обсязі надати відповідь на питання суду.



До дозвільної документації на будівництво відносяться дозвіл (декларація) на будівництво, рішення відповідної ради тощо. Її наявність стверджує, що будівництво не є самовільним.

До проектної документації, наявність якої дозволяє розпочати будівельно-монтажні роботи, відносять проектно- кошторисну документацію на стадіях «робочий проект», «робоча документація».

Інформація, яку можливо використати при розподілі/порядку користування, полягає у даних щодо підключення до існуючих інженерних комунікацій, щодо особливостей використання певних будівельних матеріалів, щодо запропонованого об'ємно-планувального рішення.

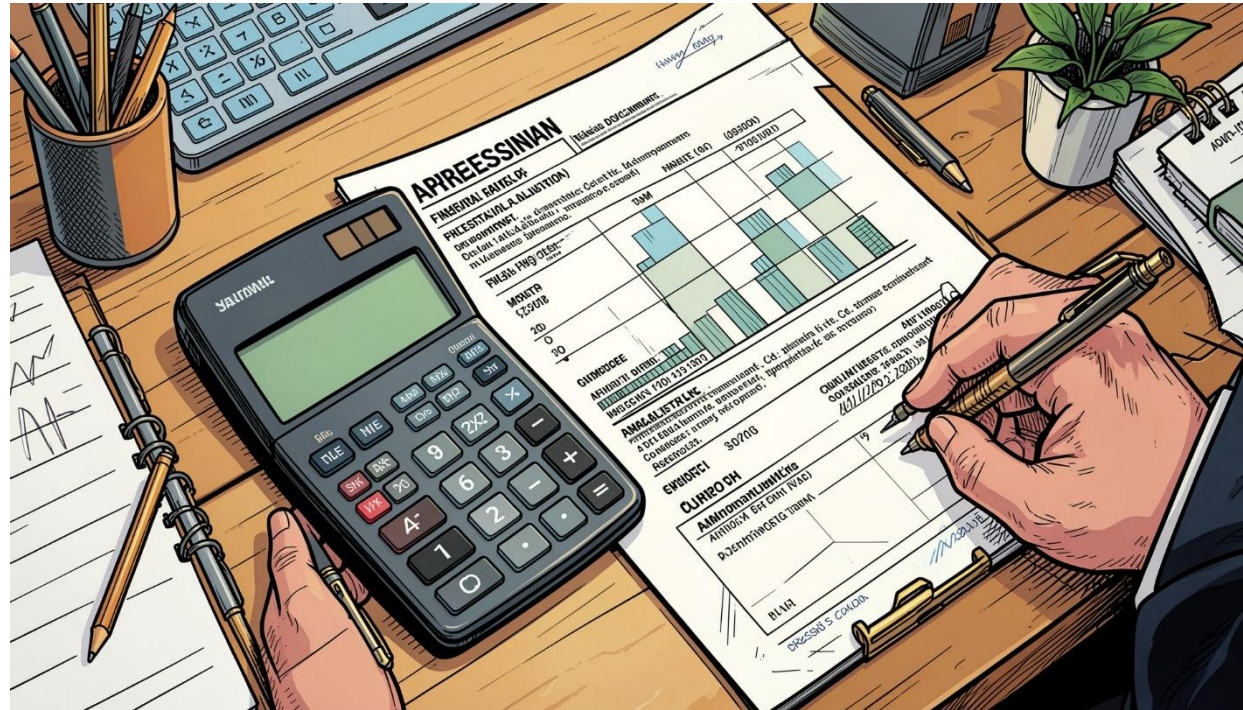


Отримання вихідних даних оглядом об'єкта дослідження При огляді території земельної ділянки та розташованих на ній певних будівель та споруд, експерт/спеціаліст (тут та далі під «експертом» розуміється також «спеціаліст») перевіряє:

- їх наявність, використання за функціональним призначенням та відповідність даним технічного паспорта БТІ; вразі встановлення наявності самовільно збудованих будівель та споруд експерт доводить зазначений факт до відома суду шляхом відображення їх функціонального призначення в дослідницькій частині висновку;
- відсутність перепланування, переобладнання та зміни функціонального призначення приміщень житлового будинку у порівнянні з даними технічного паспорта БТІ;
- наявність ознак фізичного зносу, які характеризують технічний стан будівель, шляхом їх відповідності величині фізичного зносу, відображеної технічним паспортом БТІ;
- вразі встановлення значних розбіжностей експерт в дослідницькій частині наводить дані технічного паспорта БТІ та дані обстеження об'єкта дослідження, при цьому аргументовано роз'яснює в чому саме полягають невідповідності та в подальшому за необхідності при складанні висновку судової будівельно-технічної експертизи (тут та далі під «висновком судової будівельно-технічної експертизи» розуміється також «висновок експертного будівельно-технічного дослідження», скорочено далі по тексту «висновок») застосовує результати обстеження; або повертає наданий технічний паспорт на виправлення, або надання нового, станом на час проведення дослідження;
- наявність певних конструктивних елементів будівель для встановлення їх величини будівельної готовності;
- наявність інженерних мереж на земельній ділянці; вразі ненадання такої інформації співвласниками експертом виконується подальше дослідження без врахування зовнішньогорозгалуження мереж.

Фотофіксація

Вразі необхідності з погляду експерта при проведенні візуально-інструментального обстеження виконується фотофіксація об'єктів дослідження. Фотофіксації можуть потребувати певні ознаки фізичного зносу об'єктів будівництва, лінійні розміри приміщень та меж, наявність/відсутність будівель та споруд тощо. Обов'язковій фотофіксації та відображенню у висновку у вигляді додатку до висновку (фототаблиця) або у складі дослідницької частини підлягають будинки та споруди з незадовільним та ветхим технічним станом.



Компенсація

Розміри компенсації співвласники повинні отримати тільки за будівлі та споруди, які розташовано на даній земельній ділянці з врахуванням їх фізичного зносу. Вартість, яка відображає витрати на будівництво з урахуванням фізичного зносу, називається залиш-

ковою (інвентаризаційною) та міститься в технічному паспорті БТІ, або у Довідці, яку надає БТІ.

В окремих випадках за питаннями суду виникає необхідність перерахування за будівельними обсягами, вказаними в технічному паспорті БТІ, відновної та відповідно залишкової вартості згідно укрупнених показників відновної вартості. Для приведення залишкової вартості, визначеної на певну дату складання паспорта, до сьогодення необхідно застосувати: індекси інфляції у відповідності до роз'яснень Верховного суду України щодо застосування індексів інфляції;

- індекси зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт за певний період, що публікуються Міністерством будівництва України.

Для отримання судом повної інформації для прийняття рішення рекомендується окремо визначати ринкову вартість домоволодіння у відповідності до вимог Національних стандартів, коли питання про визначення ринкової вартості міститься в ухвалі суду, та не пов'язувати вирішення відступів від ідеальних часток співвласників з ринковою вартістю домоволодіння.

Виділ/порядок користування земельною ділянкою

Розподіл/порядок користування земельною ділянкою виконується або у відповідності до ідеальних часток співвласників у житловому будинку або до відмінних від ідеальних часток співвласників у житловому будинку (частки в будинку та частки по земельній ділянці можуть відрізнятись за рахунок додатково влаштованих прибудов після набуття права власності на земельну ділянку).

Загальна площа земельної ділянки може складатись з:

- площі ділянки, яку виділено згідно рішення місцевої ради; в межах зазначеної площі виконується розробка варіантів порядку користування;
- площі надлишку, яку враховують при розробці варіантів розподілу таким чином, що вразі потреби місцевим органам самоврядування вилучення зазначеної площі можливо було здійснити без спричинення шкоди ідеальним часткам співвласників по землі;
- площі самовільного захвату, яка ніяким чином не враховується при розробці варіантів порядку користування.

Не завжди на наданому плані земельної ділянки позначено місце розташування та лінійні розміри кожної ділянки окремо – ділянки за відповідною нормою, надлишку та самовільного захвату.

В даному випадку експерт може:

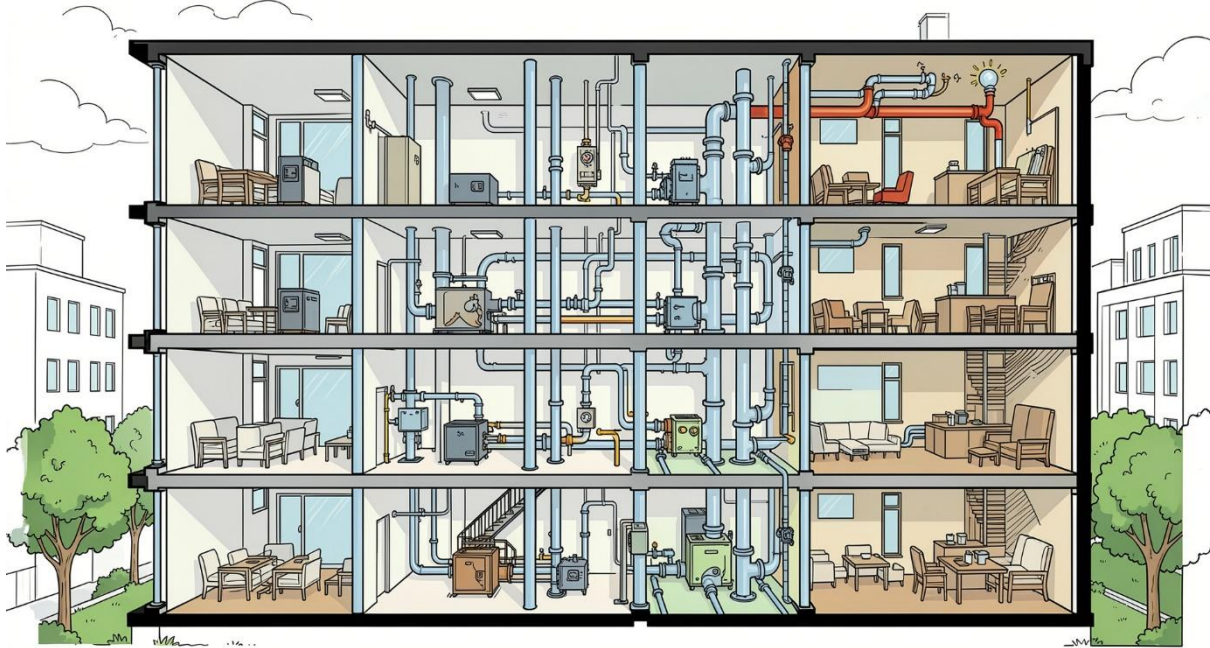
- клопотанням до суду просити отримання необхідних даних, надіслати повідомлення про неможливість визначення порядку
- користування земельною ділянкою в зв'язку з неможливістю відокремлення ділянки за відповідною нормою, надлишку та самовільного захвату,
- надати на розгляд суду варіанти порядку користування земельною ділянкою за фактичним користуванням.

КВАРТИРИ В БАГАТОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКАХ

Правовстановлююча та технічна документація

Для вирішення кола питань, поставлених судом/заявником щодо можливості розподілу та надання їх варіантів, експерту необхідна наступна технічна документація:

- договір купівлі-продажу квартири або її частини, договір міни, договір дарування, свідоцтво на право на спадщину за законом, за заповітом тощо, тобто документ, що посвідчує право власності на частину квартири;
- технічний паспорт БТІ на квартиру, що є об'єктом дослідження;
- технічний паспорт БТІ на квартиру, що розташована нижче об'єкта дослідження, або вкопювання з поверхового плану (надається експлуатуючою організацією, або БТІ).



Вразі відсутності будь-якої документації експерт оцінює можливість вирішення питань за наявних вихідних даних та або проводить дослідження або повідомляє про неможливість надання висновку за окремим питанням.

Договором купівлі-продажу будинку або його частини, договір міни, договір дарування, свідоцтво на право на спадщину за законом, за заповітом тощо визначаються розміри ідеальних часток співвласників та в окремих випадках перелік приміщень, що переходять (можуть перейти) у власність.

Розподіл/порядок користування квартирою

За умови отримання необхідних для проведення дослідження правовстановлюючих та технічних документів, даних візуально- інструментального обстеження оцінюється можливість розподілу/порядку користування та подальша розробка варіантів вразі встановлення такої можливості.

Можливість розподілу визначається індивідуально для кожної квартири за її об'ємно-планувальним рішенням та підсумком мінімально необхідних нормативних приміщень та їх площ. Слід зазначити, що вимогами нормується не тільки наявність житлових та допоміжних приміщень квартири, а й їхня площа:

1. житлова кімната за нормативними документами, що є чинними на даний час має бути площею не менше 14 кв.м. в однокімнатній квартирі, при цьому нормується її ширина, інсоляція та природне освітлення;
2. ширина внутрішньоквартирного коридору повинна становити не менше 1,1м та передпокою не менше 1,5м; на даний час не нормується його довжина; довжина коридору приймається з урахуванням певного об'ємно-планувального рішення кожного будинку, але не може бути меншою за 2м (при відкриванні дверні полотна не повинні перетинатись для забезпечення безперешкод-них шляхів евакуації);
3. площа кухні не може бути меншою за мінімальну площу 8кв.м, визначену ДБН при цьому, обов'язково приміщення повинне мати природну вентиляцію та освітлення;
4. санвузол в однокімнатній квартирі, на даний час може бути сумісним, але його площа не повинна бути менше ніж 3,8 кв.м., при цьому, приміщення повинне мати природну вентиляцію.

Особливість проведення дослідження щодо визначення можливості розподілу квартир в багатоповерхових будинках полягає в конструктивних особливостях як самої квартири, так і будинку в цілому. Це пояснюється тим, що для забезпечення потреб мешканців житлової квартири обов'язкове влаштування мінімально необхідних інженерних комунікацій, а саме – водопроводу, каналізації, опалення, електропостачання. У випадку необхідності обладнання в просторі однієї квартири двох виникає необхідність утворення додаткових приміщень, та як наслідок – прокладення додаткових інженерних мереж. На сьогоднішній день інженерне забезпечення багатоповерхового будинку – це складний комплекс комунікацій, які включають в себе не тільки транспортні мережі, а й обладнання, що забезпечує працездатність цих мереж та всіх систем в цілому. Сучасні вимоги будівництва по влаштуванню інженерних комунікацій привели до індустріалізації та використання типових проектів при житловій забудові.

Квартири в багатоповерхових будинках, як правило, розташовуються з однаковим об'ємно-планувальним рішенням по поверхам, тобто під однокімнатною квартирою розміщена однотипна однокімнатна квартира. Навіть у випадку будівництва по індивідуальних проектах прокладання інженерних комунікацій проектується вертикально по стояках. Це пояснюється технологією монтажних робіт та вимогами нормативних документів по прокладанню інженерних комунікацій. Влаштування санітарно-технічних приладів до перегородок між квартирами недопустимо, прокладання трубопроводів каналізації по стінах житлових кімнат заборонено. Прокладання трубопроводів холодного та гарячого водопроводу по будівельних конструкціях також значно обмежено. Окрім конструктивних обмежень прокладання інженерних мереж також є обмеження по розміщенню допоміжних приміщень в квартирах. Розташування санвузлів над житловими кімнатами та кухнями, заборонено. Отже, при проведенні аналізу об'ємно-планувальних рішень існуючої типової житлової забудови та вимог нормативних документів можливо стверджувати, що розподіл квартир в зазначеній забудові практично неможливий.



Якщо потрібно розрахувати фактичні частки співвласників квартири, то визначається розмір загальної площі, що належить кожному наймачеві у квартирі, де мешкають два і більше наймачів, як сума площ займаних житлових кімнат з урахуванням площі балконів, лоджій та терас і площі підсобних приміщень квартири, яка розподіляється між всіма наймачами пропорційно площі займаних ними жилих кімнат.

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!