6 СУДОВА БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА, ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНА ТА ЕКСПЕРТИЗА З ПИТАНЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

УДК 343.98

Р. М. Пасько
заступник завідувача лабораторії

Н. М. Арабулі
старший науковий співробітник

Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
Міністерства юстиції України

ПРОВЕДЕННЯ ДОСЛІДЖЕНЬ З РОЗПОДІЛУ ТА ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

В статті розглянуті загальні питання проведення судових будівельно-технічних та земельно-технічних експертиз та експертних досліджень з розподілу та порядку користування нерухомого майна відповідно до вимог та запитів сьогодення.

Базовим законодавчим актом, який визначає правові, організаційні і фінансові основи судово-експертної діяльності з метою забезпечення правосуддя України незалежною, кваліфікованою і об’єктивною експертизою, орієнтованою на максимальне використання досягнень науки і техніки, є Закон України «Про судову експертизу» [1].

Окрім Закону України «Про судову експертизу» порядок призначення судових експертиз та експертних досліджень судовим експертам науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України та атестованим судовим експертам, що не працюють у державних спеціалізованих

установах, їх обов'язки, права та відповідальність, організація проведення експертиз та оформлення їх результатів визначаються також Кримінальним процесуальним, Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексами України, Кодексом України про адміністративні правопорушення, Митним кодексом України, Законом України «Про виконавче провадження», а також іншими нормативно-правовими актами.

Крім того, деякі особливості застосування правових норм, пов'язаних із судовою експертизою, знайшли відображення в постановах Пленуму Верховного Суду України та у роз'ясненнях Вищого господарського суду України.

Здійснення функцій щодо експертного забезпечення правосуддя відповідно до пункту 3 Положення про Міністерство юстиції України покладено на Міністерство юстиції України.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про судову експертизу» **судова експертиза** — це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів, з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду. Згідно статті 3 Закону судово-експертна діяльність здійснюється на принципах: **законності, незалежності, об'єктивності і повноти дослідження**.

Поняття «спеціальні знання» в законодавчих актах не визначено, але в контексті Закону України «Про судову експертизу» та інших законодавчих актів, а також зважаючи на думку провідних теоретиків-науковців з судової експертизи під спеціальними знаннями розуміються знання, які лежать в основі тих чи інших спеціальностей та спеціалізацій.

У відповідності зі статтею 7 Закону України «Про судову експертизу» судово-експертну діяльність здійснюють державні спеціалізовані установи, а інших випадках — також судові експерти, які не є працівниками зазначених установ, та інші фахівці (експерти) відповідних галузей знань у порядку та на умовах визнаних цим законом.

Статтею 10 вказаного Закону передбачено, що експертизи та дослідження проводяться фахівцями, які мають відповідну вищу освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень не нижче спеціаліста, пройшли відповідну підготовку в державних спеціалізованих установах, атестовані та отримали кваліфікацію судового експерта з певної спеціальності і внесені до Державного реєстру атестованих судових експертів.

Питання, що відносяться до експертизи, прав та обов'язків судового експерта як учасника процесу, регламентовані у відповідних статтях Кримінального процесуального, Цивільного процесуального, Господарського процесуального кодексів України, Кодексу адміністративного судочинства України.

Найбільш повно механізм проведення судових експертиз та експертних досліджень визначено Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень [2] (надалі Інструкція).

Згідно пункту 1.2.2. вказаної Інструкції до основних видів інженерно-технічних експертиз, в тому числі належить:

– будівельно-технічна експертиза;
– оціночно-будівельна експертиза;
– земельно-технічна експертиза;
– оціночно-земельна експертиза

Відповідно до Положення про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів [3] судова будівельно-технічна експертиза проводиться фахівцями, які мають кваліфікацію судового експерта зі спеціальності **10.6 «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів».**

Згідно пункту 5.1. розділу II «Інженерно-технічні експертизи» Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень (надалі Рекомендації) до головних завдань будівельно-технічної експертизи, поряд з іншими, належить визначення можливості і розробка варіантів поділу, виділу та порядку користування нерухомим майном.

При проведенні судових будівельно-технічних експертиз (експертних досліджень) з питань поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном, а саме: житловими будинками, домоволодіннями, дачними будинками, квартирами, можуть вирішуватись наступні питання:

1. чи є технічна можливість відповідно до вимог нормативно-правових актів у галузі будівництва поділити (виділити частку; визначити порядок користування) об'єкт нерухомості (вказати об'єкт та його адресу) відповідно до часток співвласників (вказати частки)?

2. чи є технічна можливість відповідно до вимог нормативно-правових актів у галузі будівництва поділити (виділити частку; визначити порядок користування) об'єкт нерухомості (вказати об'єкт та його адресу) з відхиленням від часток співвласників (вказати частки)?

3. які варіанти поділу (виділення частки; визначення порядку користування) об'єкта нерухомості можливо визначити відповідно до часток співвласників (вказати частки) та вимог нормативно-правових актів?

4. які варіанти поділу (виділення частки; визначення порядку користування) об'єкта нерухомості можливо визначити з відхиленням від часток співвласників (вказати частки) та вимог нормативно-правових актів?

5. які будівельні роботи (вартість робіт) необхідно виконати при поділі (виділенні частки, визначенні порядку користування) об'єкта нерухомості (вказати об'єкт та його адресу)?

6. які частки співвласників (співвласника) будуть фактично складати після поділу (виділення частки) об'єкта нерухомості (вказати об'єкт та його адресу)?

Зазвичай при вирішені питань поділу (виділу частки) нерухомого майна необхідно визначати його вартість, що потребує проведення не тільки будівельно-технічних, а і оціночно-будівельних досліджень.

Відповідно до пункту 1.5. Інструкції [2], проведення експертиз, експертних досліджень з оцінки майна здійснюється на умовах і в порядку, пе-

редбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного регулювання оцінки майна.

В свою чергу статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Згідно пункту 5.1.6. Рекомендацій для вирішення питань щодо визначення технічної можливості поділу (виділу частки, визначення порядку користування) об'єктів нерухомого майна та надання варіантів такого поділу експерту необхідно надати документи, що посвідчують права на об'єкт нерухомості, дані щодо часток співвласників, документ про приймання в експлуатацію об'єкта, матеріали технічної інвентаризації, дані щодо фактичного використання нерухомого майна.

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

При необхідності вирішення питання з визначення вартості нерухомого майна, експерту, відповідно до пункту 5.2.2. Рекомендацій, необхідно надати раво встановлювальну документи та матеріали технічної інвентаризації на ці об'єкти, а також раво встановлювальну та технічну документацію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт оцінки, станом на дату оцінки. У разі виконання ретроспективної оцінки на дослідження необхідно надати матеріали з вихідними даними щодо показників (функціонального використання, об'ємно-планувального рішення, технічного стану тощо) об'єкта на дату оцінки.

Відповідно до Положення про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів [3] судова земельно-технічна експертиза проводиться фахівцями, які мають кваліфікацію судового експерта зі спеціальності 10.7. «Розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками».

Згідно пункту 6.1. розділу ІІ «Інженерно-технічні експертизи» Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень до основних завдань земельно-технічної експертизи, окрім інших, належить:

– визначення можливості поділу (порядку користування) земельними ділянками, розробка варіантів їх поділу (порядку користування);

– визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, встановлення земельного сервітуту.

При проведенні судової земельно-технічної експертизи (експертного дослідження) з питань поділу (виділу частки) та визначення порядку користування земельними ділянками можуть вирішуватись наступні питання:

– чи є технічна можливість відповідно до вимог нормативно-правових актів поділити (встановити порядок користування) земельну ділянку (вказати адресу земельної ділянки, кадастровий номер) відповідно до часток співвласників (зазначити частки)?

– які варіанти поділу (порядку користування) земельної ділянки (вказати адресу земельної ділянки, кадастровий номер) можливі відповідно до часток співвласників (зазначити частки) та вимог нормативно-правових актів?

– які варіанти технічно можливі для влаштування проїзду (проходу) на земельну ділянку (вказати адресу земельної ділянки, кадастровий номер)?

– чи є технічна можливість встановлення земельного сервітуту (вказати мету земельного сервітуту: для обслуговування будівель і споруд; прокладання інженерних мереж; проїзду або проходу тощо) на ділянці (вказати адресу земельної ділянки, кадастровий номер)? Якщо так, то надати варіанти встановлення земельного сервітуту.

Пунктом 6.1.2. Рекомендацій передбачено, що зазначені 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. №

Відповідно до пункту 6.1.3. 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 самостійно 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 поділу (порядку користування) земельними ділянками та надання варіантів такого поділу (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 поділу пропозиції учасників судового процесу, такі пропозиції повинні бути викладені в документі про призначення експертизи (залучення експерта).

Показники вартості нерухомого майна є визначальними при розрахунку часток у спільній власності на дане майно, а також необхідні для визна-

чення розміру грошової компенсації при неможливості виділу частки будинку в натурі або встановлення порядку користування ним власнику, що передбачено постановою Пленуму ВСУ від 04.10.1991 № 7, яке виділяється, та для визначення грошової компенсації учаснику спільної власності, частка якого зменшилась у випадках якщо виділ технічно можливий, але з відхиленням від розміру часток кожного власника.

Розрахунок часток об'єктів нерухомого майна, крім земельних ділянок, проводиться відповідно до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна [4] суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (пункт 1.1.).

Відповідно до розділу 3 вказаної Інструкції розрахунок часток у спільній власності на об'єкти нерухомого майна виконується за заявами всіх співвласників об'єктів нерухомого майна.

У разі невідповідності розмірів часток, указаних у правовстановлювальних документах, реальним часткам за згодою всіх співвласників здійснюється розрахунок відповідних часток нерухомого майна з метою отримання відповідних правовстановлювальних документів.

Право кожного співвласника в спільній частковій власності визначається часткою, яка виражається в простих правильних дробах (1/2; 1/3; 3/5 тощо). При цьому вказані в правовстановлювальних документах розміри часток співвласників на об'єкт нерухомого майна в сумі повинні становити одиницю.

За відсутності згоди всіх співвласників щодо зміни часток питання вирішується в судовому порядку.

Визначення вартості малоповерхових будинків, будівель і споруд проводиться згідно із Збірником укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд з відповідною індексацією.

Визначення розміру часток у єдиному майновому комплексі провадиться з урахуванням вартості всіх будинків, будівель і споруд, що розташовані за однією адресою та перебувають у власності всіх співвласників.

Згідно пункту 3.11. Інструкції за наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону.

Самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна до розрахунку не включаються.

Відповідно до пункту 1.2. Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, метою проведення технічної інвентаризації зокрема є установлення вартості об'єктів нерухомого майна.

За результатами проведеної технічної інвентаризації розраховується вартість об'єктів нерухомого майна, яка вказується в інвентаризаційній справі та технічних паспортах на об'єкти.

При проведенні судової експертизи (експертного дослідження) можуть бути виділені такі етапи пов'язані з попереднім вивченням матеріалів та виконанням обстежень (огляду) об'єкта: попереднє вивчення матеріалів та підготовка до проведення обстеження; попереднє обстеження; основне (детальне) обстеження; додаткове обстеження; спеціальні обстеження.

Для вирішення питань з визначення технічної можливості поділу (виділу частки, визначення порядку користування) земельних ділянок та визначення варіантів поділу (порядку користування), експерту на дослідження мають бути надані документи, що підтверджують права на земельну ділянку, а також, у разі наявності, обтяження прав на земельну ділянку та обмеження у використанні земель, технічна документація із землеустрою на земельну ділянку. Також мають бути надані документи, що підтверджують права на об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди тощо), що розташовані на земельній ділянці, інформацію про користування співвласниками цими об'єктами або їх частинами, дані про частки співвласників, матеріали технічної інвентаризації.

Поділу підлягають: житлові будинки, завершені будівництвом, житлові будинки незавершені будівництвом, житлові будинки, які мають значний фізичний знос; земельна ділянка.

Поділ земельної ділянки виконується, якщо земельна ділянка перебуває у власності (що підтверджується державним актом на право приватної власності на землю, державним актом на право власності на землю, державним актом на право власності на земельну ділянку, свідоцтвом про право власності на нерухоме майно, витягом з Реєстру прав власності на нерухоме майно, витягом з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, інформаційною довідкою з Державного реєстру прав).

Визначення порядку користування земельною ділянкою здійснюється у випадку якщо земельна ділянка не перебуває у власності та знаходиться у комунальній або державній власності.

До найбільш поширених завдань судової будівельно-технічної та судової земельно-технічної експертиз належить вирішення питань поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном (земельними ділянками, будівлями та спорудами).

Виконання експертиз із зазначених питань потребує проведення повного, обґрунтованого та об'єктивного дослідження відповідно до чинних вимог нормативно-правових актів та спираючись на сучасні досягнення науки і техніки.

У 1999 році Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз Міністерства юстиції України були розроблені методичні рекомендації «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах», які в подальшому були внесені до Реєстру методик проведення судових експертиз, затвердженого наказом Мінюсту України від 02.10.2008 № 1666/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 02.10.2008 за № 924/15615.

Вказані методичні рекомендації розроблялись виходячи з нормативно-правової бази, яка діяла на 1999 рік та базувались на поточному стані розвитку судової будівельно-технічної експертизи.

Разом з тим, методичні рекомендації є доволі затребувані і на сьогоднішній день при проведенні судових експертиз та експертних досліджень з поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном, а також навчанні (стажуванні) фахівців, які мають намір отримати кваліфікацію судового експерта за спеціальностями 10.6. «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів» і 10.7. «Розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками» та проведенні рецензування висновків.

У зв'язку із змінами в нормативно-правовій базі, запровадженням нових видів експертиз, зокрема: земельно-технічної, оціночно-будівельної, оціночно-земельної, а також експертизи з питань землеустрою, та враховуючи сучасні досягнення науки і техніки виникла нагальна потреба в оновленні (актуалізації) методичних рекомендацій.

Дана проблематика обговорювалась в широких експертних колах, в тому числі на засіданнях секції судової будівельно-технічної та земельно-технічної експертизи науково-консультативної та методичної ради з проблем судової експертизи при Міністерстві юстиції України та на семінарах секції судової будівельно-технічної експертизи всеукраїнської громадської організації «Союз експертів України».

Враховуючи зазначене у 2016 Київським НДІ судових експертиз розроблені ***«Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном»,*** використання яких при виконанні судових експертиз та експертних досліджень є ефективним засобом удосконалення, поліпшення якості, доказовості та обґрунтованості проведених досліджень.

Дані рекомендації є оновленням (актуалізацією) методичних рекомендацій «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах» та з моменту набуття чинності замінятимуть останні.

Розробка містить рекомендації щодо проведення судових експертиз і експертних досліджень з питань поділу, виділу частки та визначення порядку користування нерухомим майном, а саме: малоповерховими житловими будинками садибного типу, дачними будинками, квартирами, домоволодіннями, земельними ділянками. Положення рекомендацій можуть бути застосовані при проведенні досліджень з вирішення питань технічної можливості поділу, виділу частки садових будинків.

Методичні рекомендації складаються з розділів:

1. Загальні положення.

2. Попереднє вивчення матеріалів та порядок здійснення обстеження об'єктів нерухомого майна.

3. Поділ житлових будинків, завершених будівництвом.

4. Поділ житлових будинків, які мають значний фізичний знос.
5. Поділ житлових будинків, незавершених будівництвом.
6. Визначення порядку користування житловими будинками та квартирами.
7. Поділ та порядок користування земельними ділянками.

Перелік посилань

1. *Про судову експертизу*: закон України № 4038-XII від 25.02.1994 [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038.
2. *Інструкція* про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затверджена наказом Міністерства юстиції України 08.10.1998 № 53/5 [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98 -.
3. *Положення* про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів, затв. наказом Міністерства юстиції України від 09.08.2005 № 86/5 [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0249-15.
4. *Інструкція* щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: затв. наказом Мін-ва з питань ЖКГ від 18 червня 2007 р. № 55, зареєстр. в Мінюсті України 6 липня 2007 р. № 774/14041 [Електронний ресурс]. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07.

ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЙ ПО РАСПРЕДЕЛЕНИЮ И ПОРЯДКУ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Р. Н. Пасько
Н. Н. Арабули

В статье рассмотрены общие вопросы проведения судебных строительно-технических и земельно-технических экспертиз и экспертных исследований по распределению и порядку пользования недвижимого имущества в соответствии с требованиями и запросами современности.

CONDUCTING RESEARCH ON THE DISTRIBUTION AND USE OF IMMOVABLE PROPERTY

R. Pasko
N. Arabuli

The article deals with the general issues of judicial construction, technical and land-technical expertise and expert research on the distribution and use of immovable property in accordance with the requirements and demands of the present.