

Ключевые слова: BIM; HBIM; учетная карточка; паспорт объекта; культурное наследие; реставрация; реконструкция; реестр; достопримечательность.

ASPECTS OF BIM-TECHNOLOGY INVOLVEMENT TO CERTIFICATION OF CULTURAL HERITAGE

**O. Komandyrov
O. Levchenko
R. Kosarevska**

The article deals with the issues of technical and legal description and certification of cultural heritage sites of Ukraine, harmonization of the regulatory framework for establishing parameterized indicators of the registration card and passport of the cultural heritage site – these issues increase its relevance every year. Differentiation of responsibility for the preservation of cultural heritage between the branches of state institutions leads to the loss and decline of the restoration school and archaeological research.

The proposed approach of an expert combination of factors establishing the ownership of real estate to be recognized as objects of cultural heritage will allow, at the judicial level, to require the maintenance of these objects in proper technical condition from the owners of such real estate, to turn it into state property for the people of Ukraine. At the same time, digitalization, scanning, and the creation of digital twins of such objects will allow to qualitatively capture the historical links in the development of such objects and to study technological evolution using indirect examples.

Key words: BIM; HBIM; registration card; passport facility; cultural heritage; restoration; reconstruction; register; showplace.

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2020.65.49>
УДК 343.98:624.01

Сергій Геннадійович Курочкін
кандидат технічних наук,
завідувач відділу досліджень з питань експлуатації та користування
нерухомого майна

E-mail: serhii.kurochkin@kndise.gov.ua

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
Міністерства юстиції України*

МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ КВАРТИР ЗА РІЗНИМИ ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИМИ РІШЕННЯМИ

У статті досліджується методичний підхід щодо визначення права користування квартир за різними об'ємно-планувальними рішеннями,

зокрема в умовах квартир, які запроектовані та збудовані для проживання однієї сім'ї, а також в умовах старої забудови, яка не відповідає чинним нормативним документам.

Ключові слова: право користування, об'ємно-планувальне рішення квартири, судова експертиза (дослідження), фактичні частки співвласників.

Відповідно до ст. 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

У випадку, коли власником квартири або іншого нерухомого майна є лише одна особа, не виникає жодних питань. Однак, якщо декілька осіб на праві власності користуються одним приміщенням, достатньо часто у них виникають проблеми щодо розподілу прав та обов'язків користування кімнатами.

У випадку, коли співвласники не досягли згоди щодо порядку користування квартирою, існує можливість звернутися з відповідним позовом до суду.

І якщо розподіл, та /або виділ нерухомого майна між співвласниками, більш-менш врегульовано будівельними нормами та нормативно-методичною літературою, то щодо визначення права користування квартири, не існує чіткої урегульованості будівельними нормами і правилами вирішення цих питань.

Також за нормативно-методичною літературою наявні тільки уніфіковані методики, без встановлених методичних підходів щодо квартир з різними запроектованими об'ємно-планувальними рішеннями.

Необхідно зазначити, що порядок користування визначається тільки для завершених будівництвом і у встановленому законом порядку прийнятих в експлуатацію житлових будинків та квартир, які є частиною цього будинку.

З нормативно-методичній літературі можливо визначити наступні поняття, що таке *квартира*, зокрема:

– *квартира, яка запроектована для однієї сім'ї* – комплекс взаємопов'язаних приміщень, використовуваних для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу;

– *квартира у двох рівнях* – квартира, житлові та підсобні приміщення якої розміщені на двох суміжних поверхах і об'єднанні внутрішньоквартирними сходами;

– *комунальна квартира* – квартира, заселена двома і більше наймачами чи власниками жилих приміщень (кімнат), що спільно використовують місця загального користування та інженерне обладнання в цих місцях;

– *квартира коридорного типу*. Квартирою в житлових будинках коридорного типу з окремими кімнатами, що мають вихід у загальний

коридор, вважається комплекс кімнат з загальною кухнею для них на кожному сходової клітки, на кожному поверсі, якщо в них проживають сім'ї та одинаки, які є квартиронаймачами (зазвичай гуртожитки).

Для можливості визначення порядку користування квартирою при проведенні судової будівельно-технічної експертизи експерту необхідно встановити наступне:

- об'ємно – планувальне рішення квартири (запроектоване для проживання однієї сім'ї (однорівнева, дворівнева), комунальна квартира, квартира коридорного типу тощо);

- забезпеченість необхідними житловими та підсобними приміщеннями і інженерними системами відповідно до будівельних норм і правил;

- фактичне об'ємно-планувальне рішення квартири, з визначенням які приміщення можуть бути виділені в ізольоване користування співвласників, а які в спільне;

- фактичну частку співвласників в житловій та загальній площі квартири, при цьому частка в приміщеннях спільного користування визначається порівну (не залежно від ідеальних часток) між всіма співвласниками;

- конструктивне рішення побудованої квартири, а також житлового будинку в складі якого знаходиться дана квартира, будівельні конструкції і елементи, встановлення їх технічного стану;

- у разі необхідності – визначення можливості щодо виконання будівельних робіт з перепланування, закладання та влаштування дверних і віконних прорізів, зміни функціонального призначення приміщень, або їх частин тощо.

При проведенні визначення права користування квартири, співвласникам слід забезпечити рівень комфорту не нижче вимог будівельних норм та правил.

При визначенні порядку користування:

- вказати, які приміщення (вказати номер приміщення за планом матеріалів технічної інвентаризації, функціональне призначення, площу) квартири виділяються в спільне користування співвласників, а які виділяються в окреме користування кожного співвласника;

- визначити фактичну частку співвласників в житловій та загальній площі квартири за запропонованим варіантом порядку користування, при цьому частка в приміщеннях спільного користування визначається порівну (не залежно від ідеальних часток) між всіма співвласниками, яким виділено в користування ці приміщення.

- варіанти порядку користування квартирою повинні максимально забезпечувати відповідні умови для співвласників з урахуванням їх часток, бути наближеними до фактичного порядку користування, якщо такий склався і забезпечувати відповідні умови, з найменшими перебудовами квартири та забезпечувати зручне користування і експлуатацію квартири.

- при встановленні порядку користування квартирою кожному із співвласників пропонується в користування конкретна частина квартири, виходячи із його частки в праві спільної власності на квартиру.

Разом з тим виділені у користування приміщення можуть бути і неізольовані і не завжди точно відповідати належним співвласникам часткам:

– якщо фактична частка співвласника, виходячи з його потреб станом на момент проведення дослідження (відповідні категорії інвалідів і хворих, малолітні діти, або інші особи, які знаходяться під наглядом співвласника та(або) проживають з ним тощо) не відповідає мінімальним умовам проживання відповідно вимог будівельних норм та правил для даних осіб, або перевищує ідеальну частку співвласника на 10 % виходячи за умов об'ємно-планувальних рішень квартири (вимог будівельних норм та правил), варіант порядку користування з відхиленням від часток співвласників експертом може бути запропонований лише за наявності відповідного обґрунтування доцільності встановленого порядку користування квартирою, або приймається рішення про неможливість встановлення порядку такого користування.

Варіанти порядку користування зображуються на планах (схемах) квартири, які можуть бути наведені в дослідницькій частині, або у додатках до висновку експерта (експертного дослідження).

На планах (схемах) повинні бути зазначені номери приміщень та їх площа за матеріалами технічної інвентаризації, виділені різним кольором або заштриховуванням (з наданням відповідних пояснень) приміщення, які пропонується виділити в окреме користування співвласників, а також приміщення, які пропонується залишити у спільному користуванні. Також, у разі необхідності, вказуються перепланування, які необхідно виконати в квартирі.

При визначенні порядку користування квартирою необхідно дослідити питання відповідності приміщень, або частин приміщень, що виділяються в користування співвласників, вимогам будівельних норм і правил, зокрема перетворення в результаті перепланування житлових приміщень в нежитлові, надання для користування приміщень, або їх частин.

Порядок користування квартирою не може бути запропонований таким, що не відповідає чинним вимогам нормативних документів, зокрема щодо висоти, розмірів та площі приміщень квартир, зокрема і старої забудови, які приймалися в експлуатацію за діючими на той час будівельними нормами.

В разі встановлення наявності такого фактичного порядку користування співвласниками приміщень квартири на момент дослідження, експертом проводиться дослідження щодо забезпечення безпечних умов проживання в квартирі будинку щодо технічного стану будівельних конструкцій та оздоблення приміщень квартири відповідно будівельних норм та правил, і зазначається фактичний порядок користування співвласниками приміщень квартири.

В такому випадку у висновку експерта (експертного дослідження), в тому числі в його заключній частині (Висновках), обов'язково повинно бути зазначено, що квартира (будинок), щодо якої визначений порядок фактичного користування, не відповідає вимогам чинних нормативних документів з конкретизацією цих відхилень.

У разі наявності в квартирі декількох (двох і більше) окремих підсобних приміщень з однаковим функціональним призначенням та відповідної кількості співвласників (наприклад: квартиру обладнано двома туалетами та порядок користування необхідно визначити між двома співвласниками) в ізольоване користування кожного співвласника виділяється одне з даних приміщень.

Зміна геометричних розмірів та об'ємно-планувального рішення квартири, функціонального призначення приміщень, зміни окремих конструкцій та елементів фактично є реконструкцією (капітальним ремонтом), а отже при визначенні даних робіт експертом повинні бути дотримані діючі норми щодо проектування квартир в житлових будинках в умовах проведення реконструкції (капітального ремонту), зокрема вимоги [4, розділ 13].

Проведення реконструкції (капітального ремонту) проводити тільки за результатами розробки проектної документації з відповідними розрахунками.

Перелік та кошторисна вартість будівельних робіт, виконання яких необхідно для встановлення порядку користування, наводяться в дослідницькій частині, або у додатках до висновку експерта (експертного дослідження).

Вартість будівельних робіт є орієнтовною, розраховується відповідно до вимог чинних нормативних документів що регулюють питання ціноутворення у будівництві з урахуванням існуючого конструктивного вирішення квартири, що розташована в житловому будинку.

Вартість будівельних робіт повинна бути уточнена за результатами технічного завдання та проектування відповідно особливостей технічного стану несучих та інженерних систем квартири та будинку в якому розташована дана квартира.

В ході проведення досліджень експертом повинні бути опрацьовані та визначені всі можливі варіанти порядку користування квартирою та запропоновано не менше двох технічно доцільних і зручних варіантів. У разі не можливості запропонувати більш ніж один варіант користування приміщеннями квартири, таке рішення повинно бути обґрунтоване.

У варіантах порядку користування, з метою недопущення надання експертом переваг одному із співвласників, не вказується прізвище та ім'я і по батькові співвласників. В такому випадку зазначається «перший співвласник», «другий співвласник», «третій співвласник» і т.д.

Технічна можливість встановлення порядку користування квартирою визначається з урахуванням стану конструктивних елементів та конструкцій, інженерних мереж таким чином, щоб запропонований порядок користування не мав негативного впливу, окрім звичайного експлуатаційного, на технічний стан квартири та її складові елементи і конструкції.

Фізичний знос та технічний стан за несучою здатністю та експлуатаційними властивостями несучих і огорожувальних елементів квартири визначається за рекомендаціями відповідних будівельних норм та правил, методичними рекомендаціями.

Порядок користування не визначається для квартир, а також житлових будинків в складі яких знаходяться дані квартири, технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як непридатний (фізичний знос 81-100 %), віднесених до категорії технічного стану IV-аварійний.

Можливість встановлення порядку користування квартирами, загальний технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як незадовільний (фізичний знос 41-60 %) та ветхий (фізичний знос 61-80 %), а також віднесених до III категорії технічного стану, визначається за результатами оцінки технічного стану та визначення категорії технічного стану кожного елемента, зокрема і конструкції будівлі.

При цьому встановлення порядку користування квартирою можливо за таких умов:

- в квартирі, а також житлових будинків в складі яких знаходяться дані квартири, відсутні несучі конструкції та елементи, технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як незадовільний (фізичний знос 41-60 %) та ветхий (фізичний знос 61-80 %);

- в квартирі, а також житлових будинків в складі яких знаходяться дані квартири наявні несучі конструкції та елементи, технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як незадовільний (фізичний знос 41-60 %) та віднесених до категорії технічного стану III, але дані конструкції та елементи не відносяться до категорії відповідальності А та А1 відповідно [5] (відмова яких може призвести до повної непридатності до експлуатації будівлі в цілому або значної її частини, стати безпосередньою причиною аварійної ситуації з прямою загрозою для людей або довкілля), а запропонований порядок користування не передбачає додаткові навантаження на них, зниження їх міцності і порушення стійкості;

- наявності розробленої проектної документації, в якій передбачені заходи по забезпеченню збереження квартири, а також житлових будинків в складі яких знаходяться дана квартира, його міцності, стійкості в цілому та окремих частин, елементів і конструкцій після встановлення порядку користування, за яким змінюється навантаження або конструктивне рішення несучих конструкцій та елементів будинку, в тому числі їх підсилення, віднесених до категорії технічного стану III. При цьому експлуатація квартири, а також житлових будинків в складі яких знаходяться дані квартири будинку, у разі прийняття рішення про встановлення порядку користування, можлива лише після завершення виконання та прийняття всіх робіт, передбачених проектною документацією, і забезпечення безпечних умов проживання.

За результатами проведеного дослідження експертом встановлюється, а саме:

- якщо квартира запроектована для однієї сім'ї та в неї відсутня можливість забезпечення умов проживання декількох за порядком користування співвласників відповідно чинних будівельних норм та правил для даних квартир, відсутність можливості встановлення (перетворення), для кожного з співвласника за порядком користування, відповідних житлових, допоміжних приміщень: кухонь, санвузлів, комори чи вбудованої шафи тощо, експертом встановлюється неможливість визначення порядку користування;

– право користування можливе для житлових квартир, які обладнані необхідними підсобними приміщеннями, забезпечені інженерними системами та приладами, а також житловими приміщеннями у відповідності до кількості співвласників та виходячи з потреб кожного співвласника (відповідні категорії інвалідів і хворих, малолітні діти, або інші особи, які знаходяться під наглядом співвласника та(або) проживають з ним тощо) відповідно до чинних будівельних норм і правил.

Таким чином підсумовуючи викладене можливо зазначити, що при застосуванні даного методичного підходу, експертом визначаються чинники, які забезпечують більш об'єктивне дослідження при проведенні судової будівельно-технічної експертизи щодо визначення порядку користування квартири, а саме:

– дослідження об'ємно-планувального рішення квартири в умовах визначення прав користування співвласниками, які фактично не є членами однієї сім'ї;

– порівняння ідеальної частки співвласників квартири за наявною технічною документацією (матеріалами справи) з фактично визначеною часткою з врахуванням особливостей об'ємно-планувальних рішень квартири станом на момент проведення дослідження;

– порівняння фактично визначеної частки співвласників, станом на момент дослідження, з необхідною часткою щодо мінімально необхідних умов проживання і експлуатації квартир виходячи з потреб співвласника (відповідні категорії інвалідів і хворих, малолітні діти, або інші особи, які знаходяться під наглядом співвласника та(або) проживають з ним тощо) за будівельними нормами та правилами чинного законодавства.

Отже, на погляд автора статті, на часі є нагальність формалізувати та посилити вимоги щодо визначення прав користування, зокрема для квартир, що запроектовані (збудовані) для однієї сім'ї, старої забудови, яка не відповідає вимогам чинних будівельних норм, а також розробка методичних підходів, щодо деталізації можливості визначення права користування квартирою, зокрема, яка запроектована для однієї сім'ї.

Також на думку автора не можливо, визначати право користування квартирою, що призводить до зміни її призначення, зокрема з квартири, яка запроектована для однієї сім'ї до комунальної квартири.

Це вбачається за можливе тільки у випадку технічної можливості за даним типом квартир, для кожного з співвласників (з врахуванням їх особливих потреб), коли площа та об'ємно-планувальне рішення досліджуваної квартири дозволяє організувати мінімально необхідні приміщення відповідно вимог будівельних норм та правил щодо даної квартири, а саме – житлові та допоміжні (кухонь, санвузлів, комори чи вбудованої шафи тощо).

Перелік посилань

References

1. *Конституція України: закон України від 28 червня 1996 р.№ 254к/96. Відомості*

1. *Constitution of Ukraine (1996): Law of Ukraine of June 28, 1996 No. 254k/96.*

Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

2. *Житловий Кодекс* Української РСР: введ. в дію Постановою Верховної Ради № 5465-X (5465-10) від 30.06.83. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.

3. *ДБН Б.2.2-12:2019*. Планування та забудова територій. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>

4. *ДБН В.2.2-15:2019*. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polo_zhennja/1-1-0-1184.

5. *ДБН В.1.2.-14:2009*. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v1_2_14_2009/1-1-0-327.

6. *СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015:2009*. Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. URL: https://dnaop.com/html/29659/doc-%D0%A1%D0%9E%D0%A3_%D0%96%D0%9A%D0%93_75.11_%E2%80%93_35077234_0015_2009/.

7. *Інструкція щодо проведення* поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: затв. наказом Мін-ва з питань ЖКГ України від 18.06.2007 № 55 (із змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07>.

8. *Інструкція про порядок* проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: затв. наказом Держ. комітету будівництва, архітект. та житлов. політики України від 24.05.2001 № 127 (із змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07>

Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. No. 30. Article 141. (In Ukrainian).

2. *Housing Code* of the Ukrainian SSR (1983): in force by Decree of the Verkhovna Rada No. 5465-X (5465-10) of 06.30.83. *Information of the Verkhovna Rada (VVR)*. Appendix to No. 28. Article 573. (In Ukrainian).

3. *DBN B.2.2-12:2019*. Planning and development of territories. Retrieved from <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (In Ukrainian).

4. *DBN B.2.2-15:2019*. Buildings and constructions. Residential buildings. The main provisions. Retrieved from https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polo_zhennja/1-1-0-1184. (In Ukrainian).

5. *DBN B.1.2.-14:2009*. General principles for ensuring the reliability and structural safety of buildings, structures, building structures and foundations. Retrieved from https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v1_2_14_2009/1-1-0-327. (In Ukrainian).

6. *SOUZHKKH 75.11-35077234. 0015:2009*. Residential buildings. Rules for determining the physical deterioration of residential buildings. Retrieved from https://dnaop.com/html/29659/doc-%D0%A1%D0%9E%D0%A3_%D0%96%D0%9A%D0%93_75.11_%E2%80%93_35077234_0015_2009/. (In Ukrainian).

7. *Instruction on the separation*, allocation and calculation of shares of real estate: approved by order of the Ministry of Regional Development, Construction, Housing and Communal Services of Ukraine dated 06.06.2007 No. 55 (as amended). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07>. (In Ukrainian).

8. *Instruction on the procedure* for the technical inventory of real estate: approved by order of the State Committee of Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine dated 05.24. 2001No. 127 (as amended). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07> (In Ukrainian).

9. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій: наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76 (із змінами). URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/justice/Vdg/2009-puz.pdf>

10. *Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах*. Київ: КНДІСЕ, 1999. Реєстр. код 10.06.02.

11. *Буратевич О. І.* та ін. Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном. Київ, 2017.

12. *Буратевич О. І.* та ін. Методичні рекомендації з визначення фізичного зносу нежитлових будівель: звіт про НДР. Київ, 2015.

9. *Rules for the maintenance of residential buildings and adjoining territories: order of the State Committee for Housing of Ukraine dated 05.17.2005 No. 76 (as amended)*. Retrieved from <http://nbuviap.gov.ua/images/justice/Vdg/2009-puz.pdf> (In Ukrainian).

10. *Organization of forensic construction and technical examinations in civil matters (1999)*. Kyiv. Reg. code 06/10/02. (In Ukrainian).

11. *Buratevych, A. I. et al. (2017). Methodological recommendations for conducting research on the separation and determination of the procedure for using real estate*. Kyiv. (In Ukrainian).

12. *Buratevych, A. I. et al. (2015). Methodological recommendations for determining the physical deterioration of non-residential buildings: R&D Report*. Kyiv. (In Ukrainian).

МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИР С РАЗНЫМИ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ

С. Г. Курочкин

В статье исследуется методический подход к определению права пользования квартир по разным объемно-планировочным решениям, в частности в условиях квартир, которые запроектированы и построены для проживания одной семьи, а также в условиях старой застройки, которая не соответствует действующим нормативным документам и правилам.

При определении права(порядка) пользования, экспертом должны исследоваться все факторы, которые влияют и обеспечивают более объективное исследование, а также обеспечение уровня комфорта не ниже требований строительных норм и правил.

В ходе проведения исследований экспертом должны быть проработаны и определены все возможные варианты права пользования квартирой и предложено не менее двух технически целесообразных и удобных вариантов.

В случае невозможности предложить более одного варианта пользования помещениями квартиры, такое решение должно быть обосновано.

На взгляд автора статьи, на сегодняшний момент существует актуальность по формализации и ужесточению требований по определению прав пользования, в том числе для квартир, которые запроектированы (построены) для одной семьи, а также старой застройки, которая не соответствует требованиям действующих строительных норм. Должны быть разработаны методические подходы, по детализации возможности определения права пользования квартирой.

По результатам проведенного исследования автором устанавливается, что невозможно, определять право пользования квартирой, которое приводит к изменению ее назначения, в частности из квартиры, которая запроектирована для одной семьи в коммунальную квартиру.

Это возможно только в случае технической возможности, по данному типу квартир, для каждого из совладельцев (с учетом их особых потребностей), когда площадь и объемно-планировочное решение исследуемой квартиры позволяет организовать минимально необходимые помещения в соответствии с требованиями строительных норм и правил для данной квартиры, а именно – жилые и вспомогательные (кухонь, санузлов, кладовой или встроенного шкафа).

Ключевые слова: право пользования, объемно-планировочное решение квартиры, судебная экспертиза (исследование), фактические доли совладельцев.

METHODOLOGICAL APPROACH TO DETERMINING THE ORDER OF USE OF APARTMENTS WITH DIFFERENT SPACE-PLANNING SOLUTIONS

S. Kurochkin

The article examines the methodical approach to determining the right to use apartments, according to different space-planning solutions, in particular, in the conditions of the apartments that are designed and built for one family living. As well as in the conditions of the old buildings, which do not comply with current regulatory documents and rules.

When determining the right (order) of use, the expert should research all the factors that influence and provide a more objective research, as well as ensuring a level of comfort no lower than the requirements of building rules.

In the course of the research, the expert should work out and determine all possible options for the right to use the apartment and suggest at least two technically feasible and convenient options.

If it is impossible to offer more than one option for using the premises of the apartment, such a decision should be justified.

In the author's opinion, at the moment there is relevance for formalizing and tightening requirements for determining use rights, including for the apartments that are designed (built) for one family, as well as the old buildings that do not meet the requirements of existing building rules. Methodical approaches should be developed to detail the possibility of determining the right to use an apartment.

Based on the results of the research, the author observes that it is impossible to determine the right to use the apartment, which leads to a change in its purpose, in particular from the apartment, which is designed for one family to a communal apartment.

This is possible only if technically possible, for such a type of apartments, for each of the co-owners (taking into account their special needs), when the square and space-planning solution of the investigated apartment allowing to organize the minimum necessary premises. It should be done in accordance with the requirements of the building rules for this apartment, namely, residential and auxiliaries (kitchens, bathrooms, a pantry or a built-in wardrobe).

Key words: right of use, space-planning solution of an apartment, forensic expertise (research), actual shares of co-owners.