



«ОСНОВНІ АСПЕКТИ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ»

В Україні все більше зростає роль альтернативних способів вирішення спорів (Alternative Dispute Resolution, ADR), за допомогою яких конфліктуючі сторони можуть прийти до мирного врегулювання конфліктів. Досвід держав-членів Європейського Союзу показує, система ADR, яка включає в себе комерційний арбітраж, медіацію та експертизу, має низку переваг для сторін, а саме: економія часу та коштів, конфіденційність, гнучкість процедури, та, найголовніше, збереження партнерських відносин між сторонами конфлікту. Система ADR успішно діє в Бельгії, Франції, Великобританії, Австрії, Норвегії, Фінляндії. За статистикою, в США, Канаді, Нідерландах 83-85% всіх конфліктів вирішується із застосуванням альтернативним способів врегулювання конфліктів.

До альтернативних методів вирішення спорів **відноситься незалежна будівельно-технічна експертиза**, яка нині є однією з найбільш затребуваних серед інших видів експертних досліджень. Будівельно-технічна експертиза необхідна з метою дотримання при зведенні будівельних об'єктів всіх норм та правил. Окрім того, досить часто між замовником та виконавцем будівельних робіт можуть виникати спори з приводу якості проведених робіт, їх відповідності проектній документації, з питань безпечної експлуатації будівель. Вирішити ці спори можна завдяки проведенню будівельно-технічної експертизи.

Будівельні експертизи можуть проводитися як в досудовому порядку (у такому випадку експертизу найчастіше іменують будівельним аудитом), так і в рамках судових справ за ухвалою суду.

Найчастіше будівельні експертизи є необхідними при вирішенні судових спорів щодо розподілу будинку чи земельної ділянки у відповідності

до часток співвласників, виділенні частки в натурі, встановленні порядку користування домоволодінням, земельною ділянкою.

Дана стаття охоплює найважливіші питання, які стосуються передумов виникнення необхідності проведення будівельно-технічної експертизи та основних етапів її проведення.

ЕКСПЕРТИЗА РОЗПОДІЛУ БУДИНКІВ ТА СПОРУД

Питання розподілу будинків та споруд є одним з найбільш поширених, яке ставиться на вирішення будівельно-технічної експертизи. Цей вид експертизи пов'язаний з вирішенням спорів, що виникають між співвласниками житлових будинків, закінчених будівництвом, при розділі останніх та має такі складові:

- визначення конструктивних характеристик будинку, його технічного стану, відповідності (невідповідності) вимогам будівельних норм;
- визначення дійсної вартості домоволодіння (житлового будинку, господарчих будівель і споруд);
- визначення можливості (неможливості) реального розділу житлового будинку, з врахуванням ідеальних часток у спільній власності;
- розробка варіантів реального розділу домоволодіння в частках, що відповідають ідеальним, або близьких до них;
- визначення часток домоволодіння після його розділу і розмір компенсації співвласнику, частка якого після розділу буде меншою за ідеальну.

Розв'язуючи зазначені завдання, експерти Експертно-правової групи «Незалежний інститут судових експертиз» враховують положення ст. 115 Цивільного кодексу України, згідно якого кожний з учасників спільної часткової власності має право вимагати виділу своєї частки із спільного майна, а якщо угоди про спосіб виділення не досягнуто, то за позовом будь-кого з учасників майно ділиться в натурі, коли це можливо без нерозмірної шкоди для його господарського призначення. В іншому випадку власник, який виділяється, має одержати грошову компенсацію.

Виходячи з цих вказівок Закону, розділ домоволодіння, що знаходиться у спільній частковій власності, означає передачу у власність певної ізольованої частини житлового будинку і будівель господарського призначення у відповідності з ідеальною часткою співвласника (співвласників) і передбачає

припинення спільної часткової власності на вказану частину будівель. Завданням експертизи є визначення технічної можливості розділу житлового будинку на ізольовані квартири з окремими виходами на земельну ділянку, включаючи і можливість перетворення частини будинку в ізольоване приміщення шляхом відповідного переобладнання згідно з діючими нормативними документами в будівництві.

Початковим етапом дослідження є ознайомлення експерта з ухвалою суду про призначення експертизи і доданими до неї матеріалами. Мета такого ознайомлення - усвідомити експертне завдання та з'ясувати чи достатньо представлених матеріалів для його виконання. Цей етап властивий проведенню експертизи, незалежно від характеру експертного завдання.

У випадку, коли завдання незрозуміле чи вимагає уточнення, або коли представлених матеріалів недостатньо для проведення досліджень, експерт порушує клопотання про уточнення ухвали або надання додаткових матеріалів.

Для вирішення питань про розділ житлових будинків, як правило, необхідні відомості про ідеальні частки співвласників, а також про порядок користування домоволодінням, який склався на практиці.

Якщо в матеріалах, що були надані експерту, немає пропозицій про бажаний розділ домоволодіння (подальший порядок користування ним), з'ясовується з цього приводу думку сторін для того, щоб, по можливості, врахувати її.

Предметом дослідження даного виду експертизи є визначення технічної можливості розділу житлового будинку, при цьому розділ виконується з улаштуванням ізольованих квартир з окремими виходами на земельну ділянку, включаючи й можливість перетворення частини будинку в ізольовану шляхом відповідного переобладнання згідно з діючими нормативними документами в будівництві.

В ухвалі суду вказуються дані про ідеальні частки співвласників, про планові будови і споруди, які входять до складу домоволодіння, а також порядок користування ними, що склався.

Слід додати, що при проведенні такого виду експертизи використовуються такі методи дослідження як спостереження, інструментальні виміри, опис, фіксація, порівняння, співставлення, проектування та ін. Ці методи спрямовані на визначення технічної можливості поділу домоволодіння в ідеальних або близьких до ідеальних (реальних) частках.

ЧАСТКОВЕ ПЕРЕПЛАНУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ПРИМІЩЕНЬ

Досить часто виникають пропозиції по частковому переплануванню існуючих приміщень і влаштуванню прибудов. Але обов'язково повинні враховуватися вимоги діючих будівельних норм.

Технічна можливість перепланування житлового будинку визначається з врахуванням стану основних конструктивних елементів таким чином, щоб запобігти негативному впливу на технічний стан будівлі в цілому, а також з урахуванням відповідності утворених приміщень вимогам нормативної документації, тобто перетворення в результаті перепланування житлових приміщень, котрі не можуть бути використані через малу площу, або незручності користування ними.

В житлових будинках старої забудови, площа і висота приміщень в яких менше вказаної в будівельних нормах, допускається розробка варіантів поділу із збереженням існуючих висот і площ приміщень.

В інших випадках, коли неможливо розділити будинок у відповідності з ідеальними частками співвласників через його конструктивно-планувальні рішення, технічний стан конструктивних елементів та величину площ, що відповідають ідеальним часткам, по ухвалі суду, або з власної ініціативи, експертом можуть бути запропоновані варіанти поділу житлового будинку з відхиленнями від ідеальних часток і визначенням розміру компенсації.

Питання про можливість розділу житлового будинку, в якому частина приміщень являється непридатною для постійного проживання, вирішується в індивідуальному порядку з врахуванням конкретних обставин (розміру і технічних характеристик згаданої частини будинку, фізичного зносу конструктивних елементів, величини питомих витрат на відновлення окремих елементів, можливості забезпечення нормальних умов для проживання і т.п.).

Оскільки такі споруди, як дворові вбиральні, водопровідні колонки, дворові мережі водопроводу, каналізації, газопостачання, септики, ворота, огорожі не завжди можуть бути розділені між співвласниками, вони можуть бути виділені в загальне користування.

У тих випадках, коли до складу домоволодіння входить два, або більше житлових будинків, а спір виник між співвласниками, що займають один житловий будинок (частину житлових будинків), то при розробці варіантів поділу в розрахунок повинні прийматись корисні (загальні) площі всіх житлових будинків, якщо в ухвалі суду не обумовлені інші обставини.

Самовільно споруджені в домоволодінні будови не досліджуються, і при розробці варіантів поділу не враховуються.

До висновку експертизи повинні бути додані плани поділу житлового будинку, необхідні фотознімки, інші матеріали.

РОЗДІЛ БУДИНКІВ, ЯКІ МАЮТЬ ЗНАЧНИЙ ФІЗИЧНИЙ ЗНОС ТА БУДИНКІВ, НЕЗАКІНЧЕНИХ БУДІВНИЦТВОМ

Предметом, об'єктами дослідження цих видів експертиз, а також методи дослідження і загальна процедура проведення дослідження є такі самі як і при проведенні судових будівельно-технічних експертиз для визначення технічної можливості розподілу будинків закінчених будівництвом. Однак, якщо вирішальним фактором при визначенні технічної можливості розподілу будинків закінчених будівництвом є можливість (неможливість) облаштування на частках будинку, що виділяються, ізольованих квартир з планувальним рішенням у відповідності до вимог БНЩ, то при визначенні можливості розподілу будинків які мають значний фізичний знос та будинків незакінчених будівництвом такими факторами є фізичний знос несучих конструктивних елементів та будівельна готовність будинку.

При проведенні судових будівельно-технічних експертиз для визначення технічної можливості розподілу будинків, які мають значний фізичний знос, або будинків, незавершених будівництвом експерт має вирішити такі питання:

- визначення фізичного зносу будівель / будівельної готовності будівель;
- оцінка технічного стану будівель;
- визначення залишкової або дійсної вартості будівель які мають значний фізичний знос / будівель незакінчених будівництвом;
- визначення можливості (неможливості) реального розподілу житлового будинку і господарських будівель, які мають значний фізичний знос / будівель незакінчених будівництвом, з врахуванням ідеальних часток співвласників;
- розробка варіантів реального розподілу житлового будинку і господарських будівель, які мають значний фізичний знос / будівель незакінчених будівництвом, в частках близьких до ідеальних;
- визначення заходів по забезпеченню міцності, стійкості будинку в цілому, його окремих елементів і конструкцій які необхідно провести після розподілу будинку.

КЛАСИФІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ

Класи будівель і споруд визначаються рівнем можливих матеріальних збитків та (або) соціальних втрат, пов'язаних з припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта.

Можливі соціальні втрати від відмови оцінюються в залежності від таких факторів ризику, як:

- Небезпека для здоров'я і життя людей;
- Різке погіршення екологічної обстановки в прилеглій до об'єкта території (наприклад, при руйнуванні сховищ токсичних рідин або газів, відмову очисних споруд каналізації тощо);
- Втрата пам'яток історії та культури або інших духовних цінностей суспільства;
- Припинення функціонування систем і мереж зв'язку, енергопостачання, транспорту або інших елементів життєзабезпечення населення або безпеки суспільства;
- Неможливість організувати надання допомоги постраждалим при аваріях і стихійних лихах;
- Загроза обороноздатності країни.
- Категорія складності об'єкта будівництва визначається незалежно по кожній з наведених у колонках таблиці характеристикою можливих наслідків відмови від об'єкта.

Об'єкту будівництва присвоюють вищу категорію складності з певних категорій з урахуванням наведених нижче положень.:

1. для об'єкта будівництва, до складу якого входить декілька окремих будинків, будівель або споруд (комплекс), категорія складності визначається окремо для кожного будинку, будівлі, споруди. У разі, якщо до складу комплексу входять будівлі та споруди IV-V категорій складності, на експертизу проектна документація надається в повному складі на весь комплекс споруд;
2. об'єкт підвищеної небезпеки, ідентифікований відповідно до законодавства, відносять до V категорії складності;
3. до об'єктів культурної спадщини національного або місцевого значення відносяться будівлі або споруди, які занесені до відповідного Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

В рамках проведення будівельно-технічної експертизи експерти Незалежного інституту судових експертиз:

- визначають ринкову вартість нерухомого майна;

- встановлюють факт відповідності (невідповідності) збудованої або реконструйованої будівлі проекту і вимогам державних будівельних норм (ДБН);
- визначають вартість роду будівельних робіт (спорудження будівель, їх переобладнання, ремонт, благоустрій території);
- встановлюють відповідність проектно-кошторисної документації вимогам ДБН та інших державних стандартів з питань будівництва;
- встановлюють правильність складання актів виконаних робіт (відповідність вимогам нормативних документів);
- розробляють варіанти поділу будинків і надвірних будівель;
- розробляють варіанти порядку користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі, що належать громадянам на правах спільної власності;
- визначають технічний стан будівель, споруд, інженерного обладнання;
- проводять експертну оцінку земельних ділянок.

Отже, роблячи підсумки, можна із впевненістю сказати, що будівельно-технічна експертиза має важливе значення як на етапі будівництва, так і у разі виникнення спорів, може допомогти вирішити багато питань, де необхідна думка експерта.