

THE MAIN PROBLEMS AND THE WAY TO SOLVE THEM DURING THE REAL ESTATE AND LAND SECTION

Deniullova Y.V. (Russian Federation)
Email: Deniullova534@scientifictext.ru

*Deniullova Yulia Vladislavovna – Master in Economics,
DEPARTMENT OF ORGANIZATION OF CONSTRUCTION AND ESTATE MANAGEMENT,
MOSCOW STATE UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING, MOSCOW*

Abstract: *the section of property is a very actual problem the same as the others types of expertise. This type of expertise as a rule arises in civil and administrative matters. The characteristic feature of such cases is the participation of individuals. This creates a lot of problems for the forensic expert. They can be associated with the lack of necessary documentation for the expertise or to the opposition parties, sometimes with the imperfection of methods. In any case, the expert should find a way out of the situation. This article presents some cases of complications during the expertise and their possible solutions, justified by the legislation of the Russian Federation, as well as a number of competencies of the forensic expert during the judicial procedure.*

Keywords: *judicial construction and technical expertise, property, land, home ownership, section homeownership.*

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ ПРИ РАЗДЕЛЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Дениуллова Ю.В. (Российская Федерация)

*Дениуллова Юлия Владиславовна - магистр экономических наук,
кафедра организации строительства и управления недвижимостью,
Московский государственный строительный университет, г. Москва*

Аннотация: *тема раздела имущества является актуальной наряду с иными видами экспертиз. Данный вид экспертиз в основном возникает в гражданских и административных делах. Характерной особенностью таких дел является участие физических лиц. Это создает множество проблем для судебного эксперта. Они могут быть связаны с отсутствием необходимой для проведения экспертизы документации, или с противодействием сторон, иногда, с несовершенством методик. В любом случае эксперт должен найти выход из ситуации. В данной статье представлены некоторые случаи возникновения осложнений при проведении экспертизы и пути их решения, обоснованные законодательством РФ, а также рядом компетенций, присущих судебному эксперту в рамках судопроизводства.*

Ключевые слова: *судебная строительно-техническая экспертиза, объект недвижимости, земельный участок, домовладение, раздел домовладения.*

Существует классификатор, состоящий из 6 строительно-технических специальностей. Одной из строительно-технических экспертных специальностей является 16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками, в соответствии с условиями, заданными судом. Разработка вариантов раздела» [1, стр. 25]. При проведении данного вида технической экспертизы часто возникают различного рода трудности, обусловленные определенными специфическими факторами, которые будут рассмотрены далее в статье.

Прежде всего, необходимо уточнить, что при разделе недвижимости и земельных участков экспертом обязательно учитываются такие факторы, как:

- Наличие других построек кроме жилого дома, в том числе нежилых, а также самовольных пристроек
- Раздел производится в равных долях чаще всего
- Обязательно учитывается износ здания и его пригодность к проживанию
- Порядок пользования владельцами до и на момент проведения экспертизы
- Порядок доступа к зданию и территориям

Кроме того, достаточно часто на суде встает вопрос о том, какими нормативными актами пользуется эксперт и какие методики обуславливают его подход к экспертизе. При проведении обследований зданий эксперты руководствуются существующими строительными нормами (СНиП, ГОСТ, СанПин, СП) а также различными правовыми документами (ФЗ № 73 «О деятельности судебных экспертов» [10, статьи 16, 17], УПК РФ, АПК РФ, УК РФ, Постановления пленума верховного суда и т.д.), регламентирующими

их права и обязанности [6]. Таким образом, деятельность судебного эксперта ограничена с одной стороны технической стороной поставленного вопроса, а с другой – процессуальной.

Рассмотрим проблемы, возникающие при производстве экспертизы по разделу имущества на примере некоторых ситуаций:

1) Эксперта не допускают на осмотр собственники.

Довольно часто эксперты сталкиваются с противостоянием сторон, которые не всегда справедливо распорядились имуществом, подлежащим разделу. В таких случаях стороны могут противодействовать эксперту в проведении осмотра. Есть несколько вариантов выхода из данной ситуации:

- в случае если экспертиза внесудебная:

- Возможен осмотр похожих квартир этажами выше или ниже (если это многоквартирный дом).
- Возможен поиск проектной документации по строительству данного объекта (если это частный или многоквартирный дом недавнего строительства).
- Возможен поиск планов БТИ в реестре (если это здание было построено достаточно давно);

- в случае если экспертиза судебная:

- Необходимо ходатайствовать суду или органу дознания, назначившему экспертизу о назначении даты осмотра и организации эксперту доступа к тем помещениям, которые подлежат разделу.
- В случае препятствия сторон суд может наложить на лиц штраф, однако осмотр все равно будет произведен.

2) Здание частично разрушено стихией.

К примеру, часть жилого одноэтажного дома сгорела (рис. 1). Технический осмотр показал, что 30% здания не пригодны для проживания (являются аварийными), однако 70% конструкций не затронуты огнем и могут нормально эксплуатироваться. Дом переходит в собственность двум лицам и суд назначает эксперту произвести раздел данного дома.

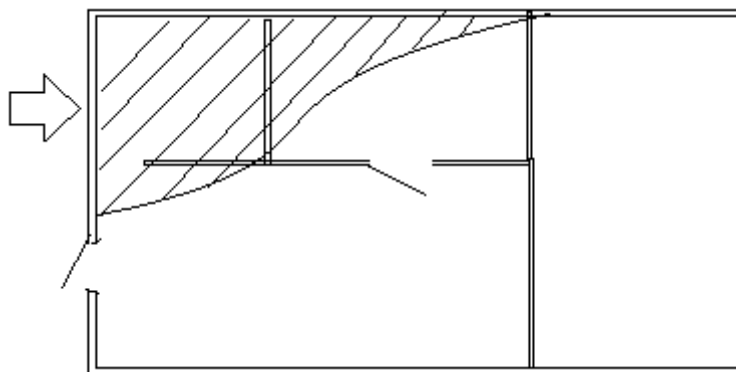


Рис. 1. План жилого дома, поврежденного пожаром

В данной ситуации очень часто эксперты ссылаются на такие данные:

«Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

К предаварийным жилым домам относятся:

- полносборные, кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70%;
- деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%» [5, приложение 6, стр. 3].

К сожалению, приведенных выше данных не достаточно для признания жилья аварийным, так как данная процедура регламентирована Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [8, глава 3] а также Жилищным кодексом РФ [7, статья 87]. Признание жилья аварийным это сложная процедура, требующая тщательного рассмотрения всех несущих конструкций здания, инженерных систем, а также их соответствия нормам, предусмотренным для жилых помещений. Признание жилья аварийным производится комиссией, назначенной органами местного самоуправления. Таким образом, судебный эксперт, столкнувшийся с данной проблемой, не уполномочен признать жилье аварийным и обязан произвести его раздел с учетом раннего порядка пользования. Другими словами: кто жил в сгоревшей части дома, тому она и достанется.

3) Отсутствует научно-методическое обоснование по решению тех или иных вопросов.

В качестве примера для данной ситуации возьмем такой случай: супруги делят имущество при разводе. При этом один из них утверждает, что дом был построен им задолго до того, как был заключен

брак. «Суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений, собственностью каждого из них» [9, статья 38]. Таким образом, имущество не считается совместно нажитым и не подлежит разделу согласно Семейному Кодексу РФ. Чтобы решить спор суд назначает эксперту определить срок давности строительства. Однако, на сегодняшний день не существует установленной методики, позволяющей это сделать. Таким образом, единственными доказательствами могут являться документы фото и видео фиксации, либо чеки на покупку строительных материалов, использованных данным лицом при строительстве дома.

4) Отсутствие возможности равнозначного раздела всех инженерных сетей или малых помещений (уличный туалет, колодец, сарай).

К примеру, необходимо разделить участок земли с жилым домом, гаражом, сараем, колодцем и туалетом. Все эти помещения помимо дома расположены вразброс (рис. 2).

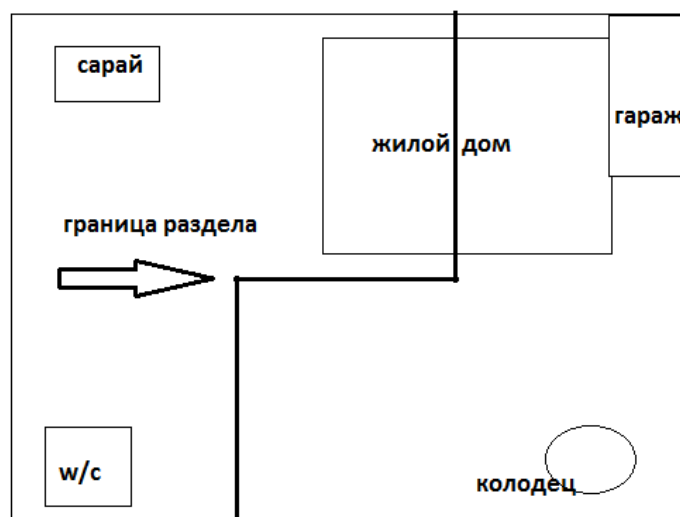


Рис. 2. Абрис плана домовладения

Таким образом, при разделе участка земли какие-то постройки первой необходимости попадут на территорию только одного собственника. Тогда возникает необходимость оценить данное строение и возместить его стоимость в виде большего участка земли либо в виде других таких же важных построек. Это обусловлено тем, что раздел каждого строения не логичен, так как предполагает наложение сервитута на участки земли, на которых эти строения расположены.

Мы рассмотрели некоторые ситуации, возникающие при разделе недвижимости и пути решения данных проблем. К ним относятся:

- проведение осмотра объекта при противодействии сторон (направление ходатайств органу или лицу, назначившему экспертизу; поиск планов БТИ либо проектной документации по объекту);
- раздел частично разрушенного стихией строения, с учетом установленного порядка пользования;
- определение срока давности строительства по косвенным признакам (документы фото и видео-фиксации, чеки на строительные материалы);
- оценка сооружений, являющихся частью домовладения, но не подлежащих разделу, ввиду нежелательного наложения сервитута на участки земли под ними, и пропорциональное возмещение их стоимости в денежном либо земельном эквиваленте согласно долям собственников.

Данные виды рекомендаций для экспертов позволяют усовершенствовать методику раздела домовладений и земельных участков. Однако, каждый день возникает огромное количество нетипичных трудностей, требующих рассмотрения и составления методик их решения.

Раздел домовладений относится к одному из наиболее творческих видов экспертиз, так как вариантов раздела всегда существует великое множество. Проблем, с которыми может столкнуться эксперт при производстве экспертизы масса. Главное для эксперта - это различать пределы своей компетенции, не отвечать на вопросы, подлежащие разрешению Государственных комиссий, не выходить за рамки своих специальных знаний в своих суждениях и выводах. Только в таком случае возможно полное или максимально приближенное к нему соблюдение процессуальной стороны, придающей заключению судебного эксперта статус доказательства по рассматриваемому делу.

Список литературы / References

1. *Бутырин А.Ю.* Теория и практика судебной строительной-технической экспертизы / А.Ю. Бутырин. Издательство Городец, 2006. с. 15, с. 124, с. 126.
2. *Грабовый П.Г., Манухина Л.А.* Планирование развития земельно-имущественного комплекса города с учетом различных концептуальных задач / Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник докладов Международной научной конференции, 2013. С. 494 - 498.
3. *Грабовый П.Г., Лукманова И.Г., Чернышов Л.Н. и др.* Энергосбережение в жилищной и коммунальной сфере. Учебник для вузов под общей редакцией Чернышова Л.Н. // Екатеринбург, 2008.
4. *Грабовый П.Г., Авилова И.П., Баринов В.Н., Верстина Н.Г., Рыкова М.А., Борисов А.Н., Грызлов В.С., Кириллова А.Н., Кулаков К.Ю., Лукманова И.Г., Колодяжный С.А., Казарновский В.А., Лукинов В.А., Овсянникова Т.Ю., Трухина Н.И., Кострикин П.Н., Крыгина А.М., Куракова О.А., Манухина Л.А., Кисель Т.Н. и др.* Сервейинг: организация, экспертиза, управление / учебник: в 3-х частях // Москва, 2015. Том 3. Управленческий модуль системы сервейинга.
5. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МКД 2-04.2004.
6. Экономика и управление недвижимостью / Под общей редакцией П.Г. Грабового. М.: АСВ, 2001.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016).
8. Постановление Правительства РФ №47 от 2006 г. «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) /ст. 37, 38, 39.
10. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».