

АКТУАЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО ВОПРОСУ РАЗДЕЛА ДОМОВЛАДЕНИЯ

Агеева Маргарита Валерьевна

бакалавр

Московский государственный строительный университет, г Москва

Аннотация: Рассмотрение споров о праве собственности на домовладение широко распространено в судебной практике и относится к категории наиболее сложных гражданских дел, как и вопрос о разделе домовладений В данной статье рассматривается актуальность проведения данной строительно-технической экспертизы, с разбором типичных вопросов, задаваемых эксперту

Ключевые слова: экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза, раздел домовладения, эксперт

Как показывает экспертная практика, по вопросам, которые составляют предмет строительно-технической экспертизы, чаще всего ставятся задачи, связанные с решением споров между субъектами общей частной собственности на здания и сооружения Эти споры, как правило, возникают по поводу раздела объектов недвижимости между совладельцами, в соответствии с идеальными долями каждого, порядка пользования этими объектами, а также земельными участками, на которых они расположены

Судебной практикой рассмотрения данной категории дел предусмотрено три формы преобразования (раздела) домовладений, являющихся собственностью (находящихся в пользовании) граждан:

1. реальный раздел домовладения (жилого дома или квартиры) между совладельцами в соответствии с величиной принадлежащих им идеальных долей в праве собственности на недвижимость либо с отступлением от указанной величины;
2. выдел части домовладения (дачи, коттеджа или вилы) стороне по делу в соответствии с величиной принадлежащей ей доли в праве собственности на недвижимость, либо с отступлением от указанной величины;
3. определение порядка пользования совладельцами домовладением с учетом величины принадлежащих им долей в праве собственности на недвижимость

Реальный раздел домовладения означает передачу в собственность сторонам по делу (участникам общей долевой собственности) определенных изолированных его частей и влечет за собой прекращение общей долевой собственности на домовладение

Выдел доли означает передачу в собственность стороне по делу (участникам общей долевой собственности) определенной изолированной части домовладения, соответствующей величине его доли (имеющей отклонение от этой величины), и влечет за собой прекращение общей долевой собственности на указанную часть домовладения

Определение порядка пользования домовладением (домом, дачей или квартирой) не прекращает общей долевой собственности на домовладение и как судебное действие обуславливается двумя факторами:

- невозможностью реального раздела либо выдела части домовладения в натуре;
- отсутствием права собственности у спорящих сторон на спорное домовладение либо на часть (например, земельный участок), — разделу не подлежит то, что не является собственностью

Определение порядка пользования домовладением может не предполагать проведение какого-либо переоборудования строений. В таких случаях изменяется только режим пользования недвижимостью ее совладельцами, то есть появляются помещения строений обособленного пользования наряду с помещениями общего пользования

При назначении строительных экспертиз о разделе домовладений судьи часто смешивают понятия «выдел» и «раздел». Истец, как правило, стремится выделить долю, принадлежащую ему в праве собственности, а не разделить домовладение между участниками общей долевой собственности, о чем и указывает в иске

Большое количество совладельцев при относительно небольших размерах домовладения делает, как правило, невозможным его раздел

Вопросы

При всем разнообразии обстоятельств рассматриваемых дел наиболее распространенные вопросы, ставящиеся на рассмотрение эксперта, и задания, которые могут быть даны ему судом при назначении экспертизы, в общем виде можно сформулировать следующим образом:

- определение технической возможности раздела (выдела) доли в спорном домовладении (загородном доме или дачи) пропорционально долям совладельцев (либо с наименьшими отступлениями от идеальных долей);
- при наличии возможности раздела (выдела) долей в спорном домовладении разработать и предоставить варианты раздела домовладения;
- при отсутствии возможности раздела домовладения (выдела его части) в точном соответствии с идеальными долями рассмотреть возможность раздела (выдела) с отступлением от указанной величины и разработать соответствующие варианты раздела (выдела) с максимальным приближением к величинам идеальных долей в натуральном выражении;

- определить виды, объем и стоимость работ, необходимых для переоборудования дома (иных строений домовладения) в соответствии с разработанными экспертом вариантами раздела домовладения (выдела его части), при установлении возможности раздела (выдела);
- если раздел (выдел) можно произвести только с отклонениями от идеальных долей, определить стоимостное и натуральное выражение этого несоответствия по каждому из разработанных вариантов;
- если отсутствует возможность раздела спорного домовладения (выдела его части), определить порядок пользования

Возможность реального раздела домовладения (жилого дома или дачи) определяется рядом условий, к которым следует относить:

- техническое состояние строения, наличие (отсутствие) исключаяющих возможность эксплуатации строения повреждений, полученных в результате стихийных бедствий и воздействия иных факторов, просадок основания фундаментов и тп, если эти дефекты не могут быть устранены в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил;
- соотношение величины полезной площади помещений жилого дома (дачи, виллы или коттеджа), отвечающих требованиям технических, санитарных норм и количества спорящих сторон с учетом величины долей, принадлежащих им в праве собственности на недвижимость;
- возможность устройства изолированных частей строения с отдельными входами в количестве, равном числу спорящих сторон без нанесения несоразмерного ущерба строению, подлежащего разделу

Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими

Одним из основных и самых важных критериев возможности реального раздела жилого дома (дачи) является степень физического износа как дома (виллы) в целом, так и его основных конструктивных элементов Этот показатель необходимо учитывать при решении вопроса о переоборудовании помещений для организации изолированных частей дома с отдельными входами

Физический износ домов, строений отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов) Физический износ

бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

От того, насколько велика степень физического износа рассматриваемого строения, зависит ход исследования. Так, если она будет составлять 41-65 % для деревянных домов и 41-70% — для каменных (при таких условиях раздел также возможен), то работы по их переоборудованию и перепланировке могут нанести значительный ущерб техническому состоянию дома, снизить прочностные характеристики конструктивных элементов до критического предела.

Если же степень износа спорного дома или дачи превышает указанные предельные величины (65% и 70%), экспертом констатируется факт невозможности дальнейшей эксплуатации строений и, следовательно, раздела.

Между тем неделимость дома ввиду запредельной степени износа может быть временной, и ее можно устранить, например, путем снижения физического износа дома за счет увеличения несущей способности основных конструктивных элементов посредством замены отдельных, наиболее ветхих частей либо путем их усиления.