Министерство юстиции Украины

Одесский научно-исследовательский институт судебных экспертиз

Херсонское отделение

# Реферат

Тема: «Экспертное исследование раздела домостроения»

Исполнитель: стажёр ХО ОНИИСЭ

Малый А.В.

Херсон 2006г.

**Содержание:**

### Введение

1. Понятие о разделе домостроения
2. Методы исследования
3. Основание для проведения экспертиз по разделу домостроений
4. Порядок раздела домостроений
5. Классификация жилого дома и его частей
6. Характеристика помещений жилого дома
7. Определение площадей жилого дома
8. Обследование домостроений в натуре
9. Производство замеров
10. Определение технического состояния
11. Оценка домостроений
12. Определение технической возможности раздела жилого дома.
13. Определение объёма и стоимости работ по переоборудованию при разделе жилого дома
14. Раздел домостроения в целом

Список используемой литературы

**Введение**

Судебная строительно-техническая экспертиза базируется на знаниях из области технологии строительного производства, строительной механики, технологии производства строительных деталей и конструкций, организации строительного производства и проектирования.

Предметом судебной строительно-технической экспертизы (исследования) являются технические вопросы, решение которых обеспечивает установление фактических обстоятельств по уголовному (гражданскому) делу или ответы на вопросы физических и юридических лиц, которые возникли у них в досудебном порядке.

**Объектами исследования** судебной строительно-технической экспертизы являются здания, строения, сооружения, а также особенности связанные с их возведением, ремонтом, разделом, проектированием, эксплуатацией.

**Задачи** судебной строительно-технической экспертизы определяются по разным категориям дел (уголовным, гражданским, арбитражным).

В судебной практике актуальным является категория дел, связанных с разделом домостроения и иски по данному вопросу достаточно распространены.

#### В связи с тем, что для рассмотрения спора требуются специальные познания эксперта, назначается строительная экспертиза.

1. **Понятие о разделе домостроений**

Под **домостроением** понимается жилой дом с надворными постройками, расположенными на земельном участке.

Раздел домостроения (выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли) означает передачу в собственность определённой изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле и влечёт за собой прекращение общей долевой собственности на домостроение.

При исследовании возможности раздела домостроения в первую очередь следует установить техническую возможность раздела жилого дома, являющегося основным строением, а затем хозяйственных построек и сооружений.

1. **Методы исследования**

При производстве строительно-технических экспертиз по разделу домостроения используются следующие методы исследования:

-направленные на определение технической возможности раздела домостроения в идеальных или реальных долях (осмотр на месте),

измерение, описание, фиксация, сравнение (сопоставление),

проектирование изолированных квартир в жилом доме путём перепланировок;

-методика определения физического износа, и другие методики, заимствованные из строительных дисциплин либо возникающими на собственной основе.

1. **Основание для проведения экспертиз по разделу домостроений**

Основанием для проведения экспертиз является определение суда, постановление следственных органов, письменное заявление которое должно сопровождаться следующими материалами:

-технический паспорт на домостроение;

-правоустанавливающие документы;

-материалы архивного инвентаризационного дела;

-материалы гражданского дела;

-узаконивающие документы на отвод земельного участка;

-Решение районной администрации об узаконении или сносе строений.

**4 Порядок раздела домостроения**

Раздел домостроения целесообразно выполнять в следующей последовательности:

1. изучение материалов гражданского дела, данных инвентаризации БТИ, право устанавливающих документов;
2. обследование домостроения в натуре с выполнением необходимых замеров и определению фактического технического состояния строений и сооружений;
3. оценка элементов домостроения: строений и сооружений с определением действительной стоимости;
4. исследование жилого дома, как основного строения, с определением технически возможных вариантов раздела;
5. исследование вариантов раздела домостроения в целом, исходя из выдела жилого дома и взаимного расположения хозяйственных строений и сооружений;
6. определение объёма и стоимости работ по переоборудованию жилого дома на изолированные квартиры;
7. определение стоимости выделяемых частей, расчёт реальных долей, суммы денежной компенсации.

**5 Классификация жилого дома и его частей**

**Жилой дом** – это строение, рассчитанное на длительный срок службы, предназначенный для постоянного проживания людей. Жилой дом имеет почтовый номер и является главенствующим строением по капитальности постройки, архитектурным признакам и своему назначению.

Жилой дом, как правило, состоит из основной части и пристроек.

К основной части относятся помещения, ограждённые капитальными стенами.

**Пристройкой** называется часть строений, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к строению, и имеющая с ним одну или более капитальную стенку.

Все пристройки разделяются на жилые, отапливаемые и холодные.

Отапливаемые помещения на чертеже обозначаются арабскими цифрами, не отапливаемые – римскими.

**6 Характеристика помещений жилого дома**

Жилой дом состоит из помещений.

Помещения по своему назначению подразделяются на жилые и нежилые (подсобные).

**Жилая комната** – это часть квартиры, отделённая от других помещений внутриквартирными перегородками, предназначенными для проживания и отдыха. Жилая комната должна иметь естественное освещение и проветривание, высоту помещений не менее 2,5 м., а в районах со среднемесячной температурой июля 210С и более – не менее 2,7м.

К **подсобным помещениям** относятся: кухня, прихожая, ванная, санузел, тамбур, холодная кладовая.

Площадь кухни должна быть не менее 7 кв.м., высота не менее 2.2 м. ширина не менее 1.7 м. Она должна иметь естественное освещение и проветривание.

**Прихожей (передней)** считается часть помещения, имеющая непосредственный выход во двор, лестничную площадку, коридор общего пользования.

Ширина прихожей должна быть не менее 1,5 м.;

Ширина квартирных коридоров – 1,1 м.;

Ширина ванной принимается не менее 1,5 м.;

Ширина уборной должна не менее 0,9 м., глубина 1.2 м.;

Для жилых домов частного сектора допускается наличие дворовой уборной с выгребной ямой.

**7 Определение площадей жилого дома**

При подсчёте площадей следует пользоваться величинами, взятыми непосредственно при замерах.

Площадь застройки под жилой дом определяется в границах внешнего обмера горизонтального сечения дома на уровне 1-го этажа (включая штукатурный слой.

Жилая площадь квартирных домов определяется как сумма площадей жилых комнат без учёта площади встроенных шкафов. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещения не включается.

Общая площадь квартирных домов определяется как сумма площадей всех жилых, подсобных помещений, встроенных шкафов, внутриквартирных коридоров, тамбуров, холодных сеней.

Полезная площадь квартирных домов определяется как сумма всех жилых и подсобных отапливаемых помещений.

Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается.

**8 Обследование домостроения в натуре**

Обследование объекта в натуре требует от эксперта особого внимания, так как от качества его проведения зависит правильность определения стоимости строений и соответственно характер его раздела.

Осмотр на месте строений и сооружений производится визуальным методом с последующей фиксацией.

Наблюдением устанавливается характеристика строений, наличие инженерных коммуникаций: внутренних и наружных.

Фиксация результатов осмотра производится составлением абриса, схем, фотографированием и описанием.

Фиксацией закрепляются признаки, свойства, вид, размеры исследуемых объектов, что позволяет судить о них как в целом, так и об отдельных деталях объектов.

**9 Производство замеров**

В процессе осмотра выполняются измерения с точностью до 1 см. При обмерных работах в натуре составляются эскизы (абрис) с нанесением всех имеющихся строений, сооружений, ограждений, внутридворовых мощений.

Не подлежат съёмке строения переносные, временного характера, построенные из малоценного материала.

Каждое строение или пристройка должны быть замерены по своему периметру (по цоколю) для вычисления застроенной площади.

Наружный обмер здания проводится обязательно выше цоколя на уровне оконных проёмов с точностью до 1 см.

Внутренний обмер помещений производится с точностью до 1 см. по всему периметру стен на высоте 1,1 – 1,2 м. от пола, с одновременным обмером дверей, печей, выступов и остальных элементов.

После окончания работ по съёмке строения необходимо проверить соответствие данных наружного и внутреннего размеров строений, для чего подсчитывается сумма размеров помещений, толщина стен и перегородок.

В соответствии с произведёнными обмерами вычерчиваются поэтажные планы, в масштабе 1: 100.

**10 Определение технического состояния**

Важным этапом обследования является определение технического состояния строений и сооружений с целью последующего расчёта их физического износа.

Фактическое техническое состояние конструктивных элементов определяется, в основном, визуальным способом; при необходимости возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов (фундаментов, перекрытий).

По жилому дому определяется техническое состояние каждого конструктивного элемента в отдельности:

1. фундамента и цоколя;
2. стен;
3. перегородок;
4. перекрытий;
5. полов;
6. крыш;
7. оконных и дверных проёмов;
8. инженерных коммуникаций.

Если помещения жилого дома имеют различный характер отделки и техническое состояние, обследование ведётся по каждому помещению в отдельности.

По надворным постройкам физический износ определяется в целом по строениям.

**11 Оценка домостроений**

Оценка домостроения производится по «Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости для оценки строений, принадлежащих гражданам в городской и сельской местности Украины».

Укрупнённые показатели составлены в виде таблиц, включающих большую группу домов, надворных строений и сооружений.

Таблицы оценочных норм содержат техническую характеристику конструктивных элементов строений и сооружений (фундаментов, стен, перекрытий и др.) их удельные веса в общей стоимости типичного строения.

При производстве экспертизы по разделу домостроения, как правило, оценка даётся в двух вариантах цен:

1. в инвентаризационных ценах, которые необходимы для производства расчётов при разделе домостроения;
2. по действительной (рыночной) стоимости для определения суммы денежной компенсации.

Определение инвентаризационной стоимости домостроения производится методом сопоставления строений, входящих в состав домостроения с типичными строениями и сооружениями таблиц «Сборника укрупнённых показателей восстановительной стоимости функциональных объектов-аналогов для оценки малоэтажных домов, зданий и сооружений» утв. Приказом фонда Госимущества Украины и Госкомитетом Украины по вопросам ЖКХ №2929/227 от 23.12.2004г. с применением конструктивных поправочных коэффициентов и скидки на физический износ.

Действительная (рыночная) стоимость определяется затратным методом. Методическими разработками, регламентируется за основу расчёта принимать базисную инвентаризационную стоимость в ценах 2003 года, переходя к ныне действующим ценам посредством коэффициента изменения сметной стоимости строительства.

Действительная стоимость строений в ныне действующих ценах на строительные материалы и работы определяется по формуле:

Сд = С б х 8,64 где:

Сб - инвентаризационная действительная стоимость узаконенной части домостроения в базисных ценах 1984 г. Вычисляется путем применения коэффициента перехода от цен данного периода к ценам 1984г. и составляет 11673 руб. ( 41394 : 3,546 = 11673 руб.)

3,546 - коэффициент перехода к базисным ценам, применяемый на основании Приказа Госстроя Украины от февраля 2001 г. № 30 «Об утверждении индексов изменения стоимости жилого фонда по состоянию на 1 января 2001 г.

8,64 - коэффициент изменения сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 г. на период оценки. Принят на основании «Сборника официальных документов и разъяснений «Ценообразования в строительстве», утв. Госстроем Украины №5 май 2006г.

**12 Определение технической возможности раздела жилого дома**

При разработке экспертом возможных вариантов выдела доли из общего имущества следует в основу положить размеры идеальных долей совладельцев, если в определении о назначении экспертизы не указано иное. В случае если невозможно составить варианты конкретного раздела жилого дома в соответствии с идеальными долями, то эксперт разрабатывает варианты, исходя из наибольшего приближения к идеальным долям.

Раздел жилого дома выполняется исходя из полезной площади в следующем порядке:

1. в первую очередь следует исходить из основной части дома (в капитальных стенах) и жилых пристроек к нему, определяя каждому из совладельцев часть дома в соответствии с принадлежащей ему долей в общей собственности.

Полезная площадь жилого дома, соответствующая идеальной доле совладельца определяется:

Ап = А х Ип (кв.м.)

где: А- полезная площадь жилого дома, кв.м.;

Ип – причитающаяся идеальная доля каждого совладельца.

Площадь имеющихся не отапливаемых помещений, не включаемых в полезную площадь: веранды, тамбур делится по возможности, пропорционально идеальным долям, либо выделяется полностью за той стороной основных строений, к которым она прилегает.

Определяя возможность раздела жилого дома, за основу принимаются следующие нормативно-технические требования:

1. «Инструктивных указаний о порядке проведения экспертных работ», п.4.1. Исследование и проработка возможных вариантов порядка пользования жилым домом и вариантов выдела доли из общего имущества производится, исходя из фактического состояния конструктивных элементов и существующей планировки жилого дома.
2. Согласно ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания»:

К жилым и подсобным помещениям квартиры предъявляются следующие требования:

а) жилая комната – в соответствии с п. 2.24 ДБН В.2.2-15-2005 должна иметь площадь не менее 15 м2 .

б) кухня – в соответствии п.п. 2.24, 2.26 ДБН В.2.2-15-2005 должна иметь площадь не менее 7 м2 при ширине минимум 1,8 м и быть обеспечена естественным освещением и проветриванием. При этом в однокомнатных квартирах вместо кухонь допускается предусматривать кухни-ниши при условии их оборудования электроплитами и устройством в них принудительной вентиляции;

1. «Инструктивных указаний о порядке проведения экспертных работ»

п.4.5 (б) При разделе предусматривать изоляцию выделяемых квартир и обеспечением самостоятельного выхода.

П.4.5 (в) При определении порядка пользования в первую очередь исходить из основной части дома (в капитальных стенах) и жилых пристроек к нему, определяя каждому из совладельцев, часть дома в соответствии с принадлежащей ему долей в общей собственности. Затем определить порядок пользования нежилыми пристройками, надворными постройками и сооружениями.

**13 Определение объёма и стоимости работ по переоборудованию при разделе жилого дома**

Разрабатывая варианты раздела помещений жилого дома, необходимо указать работы по переоборудованию, связанные с организацией изолированных комнат определяя их стоимость и отражением вопроса отопления выделяемых частей.

К таким работам, как правило, относятся:

1. установка дополнительных перегородок с целью выделения изолированных помещений;
2. устройство новых дверных и оконных проёмов; заделка существующих, а также изменение направлений открывания дверей;
3. расширение существующих оконных и дверных проёмов;
4. разборка отопительных печей и устройство их на других местах;

Все виды работ связанные с переоборудованием необходимо согласовать с районными местными властями в установленном законом порядке.

**14 Раздел домостроения в целом**

Раздел домостроения определяется по двум критериям:

1. инвентаризационной действительной стоимости;
2. по площади.

При разделе домостроения:

а) определяется выделяемая часть жилого дома;

б) затем надворных построек по мере их прилегания;

в) вычислить стоимость предлагаемых к выделу частей;

г) определяется реальная доля, как соотношение стоимости предлагаемых к выделу строений к общей стоимости строений домовладения;

д) определить перечень и стоимость работ по переоборудованию.

е) расчёт суммы денежной компенсации при разделе домостроения с отступлением от идеальных долей.

ж) раздел домостроения оформляется графическим приложением.

##### **Список используемой литературы**

1. Инструктивные указания «О порядке проведения экспертных работ» МЖКХ Украины.
2. Инструктивные указания «О порядке учета площадей домов при проведении технической инвентаризации» МЖКХ Украины 1980 г.
3. «Гражданский кодекс Украины» 2001 г.
4. «Жилищный кодекс Украины» Киев, Политлитература, 1990 г.
5. Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, утв. приказом Госстроя Украины от 24.05.01 г. №127
6. Сборник укрупнённых показателей восстановительной стоимости функциональных объектов-аналогов для оценки малоэтажных домов, зданий и сооружений» утв. Приказом фонда Госимущества Украины и Госкомитетом Украины по вопросам ЖКХ №2929/227 от 23.12.2004г.
7. КДП 2041-12 Укр. 226-93 «Правила оценки физического износа жилых зданий» Госкомжилкоммунхоз Украины, 1993 г.
8. ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания»
9. ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила определения стоимости строительства»
10. «Методика экспертного исследования раздела домостроений индивидуальных застройщиков» ОНИИСЭ, 1997 г. Конченко Е.А., Чайка А.В.
11. Разрешение судами споров о разделе дома в натуре. Определение порядка пользования домом и земельным участком 1992г. Гудзь Л.Е.