

— Судовий експерт —
Федоров Дмитро Федорович

Свідоцтво №1689 від 27 червня 2014 року, видане на підставі рішення ЦЕKK при Міністерстві юстиції України
expert.fedorov@yahoo.com вулиця Зигіна, будинок 4, місто Полтава, 36023 (+38) 050 982 15 63

**ВИСНОВОК ЕКСПЕРТА
№79**

за результатами експертного будівельно-технічного дослідження
на замовлення Управління майном комунальної власності міста Полтава

Складено 23 вересня 2020 р.

ВСТУП

22 вересня 2020 року на підставі ст.7-1 та п.6 ст.13 Закону України «Про судову експертизу» було укладено договір між експертом Федоровим Дмитром Федоровичем та Управлінням майном комунальної власності міста в особі начальника управління Курнакової Н.О. про надання послуг по проведенню експертного дослідження

На вирішення дослідження поставлене наступне питання:

Який розмір частки у праві власності на нежитлові приміщення за адресою: м. Полтава, вул. Ціолковського, 49, приміщення 1 – складає наступна група приміщень: тамбур №30, зал №31, санвузол №41, зал №42, тамбур №42а?

Дослідження проводить експерт Федоров Дмитро Федорович, кандидат технічних наук, який має вищу технічну освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень магістр будівництва, кваліфікацію судового експерта з правом проведення будівельно-технічних експертиз за спеціальностями: 10.6 – дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів, 10.7 – розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками, 10.10 – визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд. Свідоцтво №1689, видане ЦЕKK Міністерства юстиції України 27 червня 2014 р., дійсне до 12 червня 2023 року. Стаж експертної роботи з 2014 року.

Вихідні дані для проведення дослідження:

1. Технічний паспорт на нежитлові приміщення за адресою: м. Полтава, вулиця Ціолковського, 49 приміщення 1, виготовлений сертифікованим інженером М.Махиня (КП «ПМ БТІ» ПМР) станом на 14.09.2020 р. – інвентаризаційна справа №7430.
2. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна / №224311289 / 17.09.2020
3. Результати обстеження.

При вирішенні поставлених питань використовувались нормативні акти, методики, рекомендована науково-технічна та довідкова література:

4. Про судову експертизу : Закон України № 4038-XII від 25.02.94 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 28. – с. 232.
5. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень : затверджена наказом Міністерстві юстиції України № 53/25 від 08.10.1998р. [у редакції наказу Міністерства юстиції України №1950/5 від 26.12.2012].
6. Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна : затверджена наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України №55 від 18.06.2007 р.
7. Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах : Методика проведення судових експертиз 10.7.01 // Київський НДІСЕ Міністерства юстиції України. – [Внесено в реєстр 2009-06-05].
8. Житлові будинки. Основні положення: ДБН В.2.2-15-2019. – [Чинний від 2019-12-01]. – К.: Мінрегіонбуд, 2019. – 42 с. – (Державні будівельні норми України).
9. Планування та забудова територій : ДБН Б.2.2-12:2019. – [Чинний від 2019-10-01]. – К.: Мінрегіон України, 2019. – 185 с. – (Державні будівельні норми України). Пожежна безпека об'єктів будівництва : ДБН В.1.1.7-2002. – [Чинний від 2003-05-01]. – К: Держбуд України, 2003. – 42 с. – (Державні будівельні норми України).
10. Громадські будівлі та споруди. Основні положення : ДБН В.2.2-9-2009. – [Чинні з 2010-01-01]. – К.: Мінрегіонбуд України, 2010.
11. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: затверджена наказом Держбуду України №127 від 24.05.2001 р.
12. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків : СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015:2009. – К., 2009. – (Стандарт житлово-комунального господарства України).
13. Загальні засади оцінки майна і майнових прав : національний стандарт №1 – [затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440].
14. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт №2 [Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442].
15. Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з поділу, виділу та визначення порядку користування нерухомим майном : IV.3.1-2016/1 / КНДІСЕ, ДНДІСЕ, ЛНДІСЕ, ОНДІСЕ, ХНДІСЕ – 2016 р.

Об'єкт дослідження – нежитлові приміщення за адресою: м. Полтава, вулиця Ціолковського, 49 приміщення 1.

Обстеження об'єкту дослідження проводилося 22.09.2020 року о 15-й годині у присутності Яковлева Є.А. Під час обстеження проведенні візуальні дослідження взаємного частин об'єкту дослідження, проведені необхідні заміри лазерним дальноміром Speciallazer R40, фотофіксація фотоапаратом Sony Nex3 (додаток №1).

ДОСЛІДЖЕННЯ

Місцезнаходження об'єкту дослідження

Житловий будинок, що містить об'єкт дослідження, розташований у середній зоні міста Полтава, у районі житлової багатоповерхової забудови «Алмазний». Поруч з об'єктом дослідження розташовані ясла-садок №34, котельня КП «Полтаватеплоенерго» інші об'єкти соціально-побутової сфери, промислові будівлі та споруди, житлова багатоповерхова забудова.

Основні технічні параметри будівель і споруд домоволодіння за адресою: м. Полтава, м. Полтава, вул. Ціолковського, 49 приміщення 1, визначені згідно технічного паспорту [1], що виготовлений станом на 14.09.2020 р., та натурних обстежень, проведених експертом.

Відповідно до технічного паспорту об'єкт дослідження складається з нежитлових приміщень відповідно до таблиці 1.

Таблиця 1 – Приміщення об'єкту дослідження – перший поверх

№ приміщення	Призначення приміщення	Площа загальна, м ²
Група приміщень у власності Мельника Ю.В. (29/50 частин)		
1	Коридор	9,5
2	Кабінет	20,6
2а	Кабінет	8,5
2б	Кладова	1,6
3	Кабінет	14,9
4	Зал	139,4
5	Тамбур	2,0
10	Кабінет	13,0
11	Кабінет	23,8
12	Коридор	11,6
13	Коридор	10,3
14	Кабінет	11,7
15	Кабінет	14,2
16	Кабінет	10,0
17	Кабінет	17,4
18	Коридор	19,6
19	Підсобне приміщення	0,9

20	Душова	0,9
21	Вбиральня	1,3
22	Вмивальник	1,4
23	Коридор	14,9
24	Кабінет	13,6
25	Кабінет	11,3
26	Кабінет	10,9
27	Кабінет	7,7
28	Коридор	3,6
29	Коридор	4,3
Усього по частині об'єкту		398,9

Група приміщень у комунальній власності (21/50 частин)

30	Тамбур	2,1
31	Зал	171,2
33	Кладова	25,8
34	Коридор	3,9
35	Коридор	6,5
36	Тамбур	2,7
37	Зал	41,5
38	Кладова	7,2
39	Вбиральня	1,8
40	Вмивальник	2,1
41	Санвузол	3,1
42	Зал	20,5
42a	Тамбур	0,5
Усього по частині об'єкту		288,9

Загальна площа об'єкту дослідження 687,8 м²,
 Основна площа об'єкту дослідження 550,2 м².
 Площа забудови будинку $817,4 + 4,5 + 4,2 + 4,8 = 830,9$ м².
 Будівельний об'єм будинку 2984 м³.
 Висота будинку 3,65 м.

ПО ПЕРШОМУ ПИТАННЮ

Згідно глави 13 ЦК України:

Стаття 179. Поняття речі

1. **Річчю** є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.

Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі

1. До **нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість)** належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Стаття 190. Майно

1. **Майном** як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

2. **Майнові права** є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами.

Відповідно до «Методики проведення судових експертиз...» [7]

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

Якщо в матеріалах, наданих експерту, нема пропозицій про бажаний розділ домоволодіння (подальший порядок користування ним), **доцільно з'ясувати з цього приводу думку сторін** з тим, щоб, по можливості, врахувати її. Зазначене стосується і спорів з приводу користування земельними ділянками.

Визначення інвентаризаційної вартості будівель і споруд

Відповідно до додатку 3 «Інструкції щодо ... розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» [6], для розрахунку часток співвласників необхідно визначити інвентаризаційну вартість. Однак, відповідно до п.2 додатку №5 до «Інструкції щодо ... розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» [6]:

2. У разі, якщо при визначенні у відсотковому відношенні частки відсутня вартість, розрахунок **проводиться пропорційно за площами**.

За результатами проведеного огляду було встановлено, що інші фактори (висота об'єкту дослідження, технічний стан конструктивних елементів, наявність комунікацій, тощо), крім загальної площі, мають однакову споживчу цінність у всіх частинах об'єкту дослідження, що досліджуються. Розрахунок часток у праві власності на нежитлові приміщення за адресою: м. Полтава, вул. Ціолковського, 49, приміщення 1 – проводимо пропорційно загальним площам частин нежитлових приміщень – таблиця 2.

Таблиця 2 – Розрахунок площі частини об'єкту дослідження

№ приміщення	Призначення приміщення	Площа загальна, м ²
Частина нежитлових приміщень у комунальній власності – група приміщень №1		
30	Тамбур	2,1
31	Зал	171,2
41	Санвузол	3,1

42	Зал	20,5
42a	Тамбур	0,5
Усього по частині об'єкту		197,4
Частина нежитлових приміщень у комунальній власності – група приміщень №2		
33	Кладова	25,8
34	Коридор	3,9
35	Коридор	6,5
36	Тамбур	2,7
37	Зал	41,5
38	Кладова	7,2
39	Вбиральня	1,8
40	Вмивальник	2,1
Усього по частині об'єкту		91,5

Таким чином, за методикою додатку 5 «Інструкції щодо ... розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» [6] частки груп нежитлових приміщень об'єкту дослідження, що знаходяться у комунальній власності, складають:

групи приміщень у складі тамбур №30, зал №31, санвузол №41, зал №42, тамбур №42a – загальною площею 197,4 м²: $197,4/687,8 = 28,7\%$ або 29/100;

групи приміщень у складі кладова №33, коридор №34, коридор №35, тамбур №36, зал №37, кладова №38, вбиральня №39 – загальною площею 91,5 м²: $91,5/687,8 = 13,3\%$ або 13/100.

Перевірка часток: $29/100 + 13/100 = (29+13)/100 = 42/100 = 21/50$.

ВИСНОВКИ

По поставленому питанню

За результатами проведених розрахунків експерт встановив, що **розміри часток нежитлових приміщень** за адресою: м. Полтава, вулиця Ціолковського, 49 приміщення 1 складають:

- 1) групи приміщень загальною площею **197,4 м²** у складі тамбур №30, зал №31, санвузол №41, зал №42, тамбур №42а – **29/100;**
- 2) групи приміщень загальною площею **91,5 м²** у складі кладова №33, коридор №34, коридор №35, тамбур №36, зал №37, кладова №38, вбиральня №39 – **13/100.**

Експерт

Д. Ф. Федоров

Додатки №1 – №2 на 6 аркушах
Експерт

Д. Ф. Федоров