

НЕОТДЕЛИМЫЕ И ОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Аннотация: Статья посвящена особенностям проведения судебной строительно-технической экспертизы по вопросам, связанным с неотделимыми и делимыми улучшениями объектов недвижимости.

Ключевые слова: строительство, экспертиза, строительно-техническая экспертиза, неотделимые улучшения, делимые улучшения, методика проведения экспертизы.

Annotation: The article is devoted to the peculiarities of judicial construction and technical expertise on issues related to inseparable and separable improvements of real estate.

Key words: construction, expertise, building technical expertise, leasehold improvements, severable improvements, methods of examination.

Федеральный закон №-73 от 31 мая 2001 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» гласит: «Судебная экспертиза - процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем, в

целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу».

Одним из специфических видов судебной экспертизы является судебная строительно-техническая экспертиза, характеристикой которой является использование специальных знаний (необщедоступных, необщеизвестных). Область знаний эксперта-строителя очень обширна, так как охватывает сферы проектирования, строительства, эксплуатации, реконструкции, технологии возведения объектов. Кроме того объектами исследований являются сооружения совершенно различных назначений: от жилых домов до военных полигонов.

Данный вид экспертизы считается относительно новым, однако в настоящее время судебно-строительная экспертиза всё чаще назначается в судах при рассмотрении как арбитражных и гражданских, так и уголовных дел.

Основной задачей эксперта-строителя является содействие судам, судьям, следователям, органам дознания в разрешении вопросов, которые требуют специальных знаний в области строительства. Специфичность работы судебного эксперта предполагает, что специалист должен совмещать в себе техническую подготовленность и правовую грамотность.

Однако, на данный момент отсутствует четкая методология проведения судебной строительно-технической экспертизы. Кроме того, несовершенство законодательной системы часто вызывает множество споров, касательно разрешения вопросов судьи или следователя.

Одним из направлений судебной строительно-технической экспертизы является проведения исследований, связанных с неотделимыми и делимыми улучшениями объектов. О них и пойдет речь в настоящей статье.

Понятие неотделимых и делимых улучшений появляется тогда, когда речь идет об арендуемых объектах. Это во многом определяет актуальность проблемы.

В данный момент значительный процент площадей сдается в аренду, в том числе на длительный срок. В ходе эксплуатации арендаторы часто вносят

изменения в объект аренды. Здесь и возникает вопрос о неотделимых и отделимых улучшениях.

В законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое определение данных понятий. Улучшениям арендованного имущества посвящена статья 623 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно данной статье неотделимые улучшения – это улучшения, не отделимые без вреда для имущества.

В зависимости от того, являются улучшения отделимыми или неотделимыми, зависит, в чьей собственности они находятся, имеет ли право арендатор на возмещение стоимости улучшений и должен ли арендодатель производить это возмещение стоимости.

Кроме того, еще одним вариантом развития событий являются случаи, когда неотделимые улучшения были произведены с согласия арендодателя, и по ч.2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Однако, в конечном итоге, арендодатель отказывается признавать объем и стоимость произведенных улучшений, и как следствие, возмещать стоимость арендатору.

Зачастую вопрос о наличии неотделимых улучшений и возмещении их стоимости не решается мирным путем. Арендатор и арендодатель обращаются в суд, где назначается судебная строительно-техническая экспертиза.

Актуальность проблемы отражается в наличии в судебной практике большого количества споров, связанных с неотделимыми улучшениями. Это связано с отсутствием четкого развернутого определения в законодательстве и недостаточностью нормативной базы для данного вида экспертиз.

Основные вопросы, которые ставят суд на решение строительным экспертам, имеют следующие направленности:

- наличие отделимых или неотделимых улучшений;
- отнесение произведенных изменений объекта к отделимым/неотделимым улучшениям или к ремонту объекта;

- определение объема отдельных/неотделимых улучшений;
- стоимость неотделимых улучшений;
- учет износа при определении стоимости неотделимых улучшений;
- возможности приведения объекта экспертизы в первоначальное состояние.

Однако, при всей широте спектра вопросов, первоначальным все-таки является непосредственно наличие неотделимых либо отдельных улучшений. Общая методология для ответа на этот вопрос состоит в следующем:

1. Изучение экспертом предоставленных материалов дела (нормативно-техническая документация)

2. Осмотр объекта исследования и установление наличия либо отсутствия определяющих признаков, позволяющих относить те или иные работы к улучшениям.

3. Установление наличия либо отсутствия определяющих признаков, позволяющих относить улучшения к отдельным или неотделимым.

В связи с тем, что законодательством неотделимые улучшения определены как улучшения, которые нельзя отделить без нанесения вреда имуществу, следует определить возможность демонтажа обнаруженных улучшений и возможность их повторного использования в случае демонтажа. Наличие либо отсутствие данных признаков характеризует, соответственно, неотделимые и отдельные улучшения

4. Анализ полученной совокупности данных для дачи ответа на поставленные вопросы.

Вопрос методологии проведения судебной строительно-технической экспертизы в области неотделимых и отдельных улучшений актуален на сегодняшний день. Отсутствие четких положений законодательства требует рассмотрения данной проблемы экспертом с различных аспектов: технического, экономического, правового, а вариативность неотделимых улучшений определяет широту спектра исследований.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации от 31 мая 2001г. № 73-ФЗ //Собрание Законодательства РФ, 2001, №23, Ст. 2291.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) / Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

2. П.Г. Грабовый. 1.Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть 2 «Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга» //М.: Издательство АСВ — 2015. — 264 с.

3. А.Ю. Бутырин. 2. Теория и практика судебной строительной-технической экспертизы.//М.: ОАО «Издательский Дом «Городец» — 2006. — 224 с.

4. А. Ю. Бутырин. Судебная строительной-технической экспертиза: курс лекций//М: Московский государственный строительный университет — 2014. — 194 с.