DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.2.2019.37>
УДК 343.98:728(477)

І. Л. Пугачова,

старший науковий співробітник
Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4639-6085>
e-mail: pugacheva-i-l@ukr.net

К. О. Осипенко,

науковий співробітник Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6345-9933>
e-mail: K_osipenko77@ukr.net

Д. В. Адамова,

судовий експерт Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2236-887x>
e-mail: alanarex@ukr.net

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ДОСЛІДЖЕНЬ З РОЗПОДІЛУ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ СТАРОЇ ЗАБУДОВИ

Вирішення питань, що виникають при проведенні досліджень з розділу житлових будинків старої забудови, актуально для теорії і практики проведення судових експертиз, пов'язаних з розробкою варіантів розділу такої нерухомості, враховуючи невизначеність і протиріччя даних окремих документів (технічних, правовстановлюючих), які надаються на дослідження, та зміни складу житлової нерухомості, що знаходиться в праві спільної часткової власності в результаті здійснення певних дій з перепланування, будівництва, реконструкції. Проведено аналіз нормативної та правовстановлюючої документації, розроблені єдині підходи до виконання досліджень з розподілу житлових будинків старої забудови з урахуванням певних факторів, які впливають на результати висновків такого виду експертиз.

Ключові слова: будівельні об'єкти, будівництво; житлова забудова; нерухомість, обстеження, перепланування; площа, реконструкція, розподіл, технічна інвентаризація, технічний стан, експлуатація, ідеальні частки, спільна часткова власність, судова експертиза, будівельно-технічна експертиза.

Постановка наукової проблеми. Відповідно до Цивільного кодексу України¹: майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно); спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно; співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Перед судовими експертами нерідко на

¹ Цивільний кодекс України від 6 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2003. № № 40–44. Ст. 356.

вирішення ставиться питання про можливість розподілу в натурі домоволодіння відповідно до часток співвласників.

Вирішення питань з розподілу об'єктів старої житлової забудови поєднане з питанням погрішності (результати некоректних розрахунків, неточності, друкарські помилки, інше), що допускаються при складанні технічних документів інвентаризації, на підставі яких формуються правовстановлюючі документи на нерухоме майно та надалі, при необхідності, проводяться дослідження з розподілу житлової нерухомості (домоволодінь).

Аналіз основних досліджень і публікацій. Основною публікацією, в якій цілком прописані питання проведення досліджень з розподілу житлових будинків, зокрема і старої забудови, є «Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном»¹.

Цією обставиною значною мірою визначається необхідність аналізу законодавчих і нормативних актів, які регулюють порядок отримання технічних та правовстановлюючих документів на нерухоме майно.

Мета статті — проведення аналізу та визначення єдиних підходів до виконання досліджень з розподілу житлових будинків старої забудови з урахуванням певних факторів, які впливають на результати висновків такого виду експертиз.

Викладення основного матеріалу. Відповідно до Цивільного кодексу України¹ (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003 (із змінами та доповненнями): майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно) (п. 1, ст. 355); спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно (п. 4, ст. 355); співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

У «Методичних рекомендаціях щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном»² надано поняття поділу житлового будинку (з технічної точки зору), це — технічна можливість поділу в натурі житлового будинку у відповідності до часток співвласників (або близьких до цих часток) з облаштуванням в частинах будинку, що виділяються співвласникам, окремих ізольованих, як мінімум однокімнатних квартир, у відповідності до вимог нормативних документів.

Вирішення питань з розподілу об'єктів старої житлової забудови потребує ретельного вивчення всіх технічних та правовстановлюючих документів, що надаються на дослідження на ці будівельні об'єкти. В практиці експертів, при розробленні варіантів розподілу житлових

¹ Звіт про науково-дослідну роботу IV.3.1–2016/1 «Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном». Архів Харківського НДІСЕ за 2016 р.

будинків старої забудови, виникає необхідність проведення аналізу даних зазначених документів, що гарантує повне та об'єктивне дослідження та обґрунтовані висновки експертиз.

Проблемою, з якою стикаються експерти при проведенні таких досліджень, є погрішності (результати некоректних розрахунків, неточності, друкарські помилки, інше), що допускаються при складанні технічних документів інвентаризації, на підставі яких формуються правовстановлюючі документи на нерухоме майно та надалі, при необхідності, проводяться дослідження з розподілу житлової нерухомості (домоволодінь).

Поняття домоволодіння визначене Інструкцією з ведення господарського обліку в сільських, селищних та міських радах¹, а саме: житловий будинок з господарськими спорудами та будівлями, які розташовані на одній земельній ділянці.

При довгостроковій експлуатації об'єктів житлової забудови може велику кількість разів змінюватися склад співвласників, планувальне та конструктивне рішення об'єктів цієї нерухомості, складові домоволодіння: знесення існуючих будівель та споруд, або навпаки зведення нових будівельних об'єктів, перепланування приміщень будинку, заміна конструктивних елементів. А іноді, проведенням нового будівництва чи реконструкції в більшій частині старої забудови співвласниками вносяться до складу домоволодіння невід'ємні поліпшення, внаслідок чого створюється новий об'єкт нерухомого майна в поліпшеному стані, який може лише частково відтворювати об'єкт нерухомого майна (стару забудову), що існував раніше.

Зазначені чинники впливають на розрахунки при розробленні варіантів розподілу житлової нерухомості та повинні бути враховані експертом при дослідженні. При цьому вивчення інформації, що викладена в наданих на дослідження документах, потребує багато експертного часу.

Дані інформаційних носіїв про об'єкти, що надаються експерту на дослідження, необхідно систематизувати в хронологічному порядку — від часу введення до експлуатації об'єктів житлової нерухомості до часу проведення дослідження з метою розподілу цих об'єктів.

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна² визначає порядок та методику проведення

¹ Інструкція з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах : затв. наказом Державної служби статистики України від 11.04.2016 № 56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0689-16> (дата звернення 22.08.2019).

² Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : затв. наказом Державного комітету будівництва,

технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд з метою:

- визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних);
- обстеження та оцінки технічного стану наявних об'єктів;
- установлення вартості об'єктів.

Технічна інвентаризація передбачає:

- первинну технічну інвентаризацію об'єктів;
- поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи для встановлення змін за певний період часу після первинної інвентаризації.

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна діє на всій території України для здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності.

Технічну інвентаризацію новозбудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів виконують за рахунок замовників комунальні підприємства — бюро технічної інвентаризації.

Технічній інвентаризації підлягають об'єкти всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках (за окремими поштовими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно: будинки, включаючи прибудови та надбудови, громадські та виробничі будинки, господарські будівлі та споруди, а також вбудовані та окремо розташовані захисні споруди.

На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти на об'єкти нерухомості.

Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна одними з об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, є житлові будинки квартирного типу малої поверховості, житлові будинки садибного типу з господарськими будівлями та спорудами, що розташовані на окремих земельних ділянках, садові та дачні будинки, гаражі.

Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта.

За вимогами Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, у разі виявлення змін щодо складу, технічного стану, власників будинків тощо, бюро технічної інвентаризації вносять до інвентаризаційних документів відповідні виправлення та доповнення. При наявності змін технічний паспорт замінюється на новий з позначкою про це в старому технічному паспорті, який залишається у замовника. Матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі.

При виконанні експертами обстежень об'єктів нерухомості з метою проведення розподілу, часто між співвласниками виникають суперечки щодо права володіння чи користування конкретними приміщеннями в будинку, підвальними, мансардними приміщеннями та надвірними будівлями і спорудами.

Відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України (із змінами та доповненнями)¹: право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Тому експертам дуже важливо простежити по технічним та правовим документам на цю нерухомість етапи експлуатації житлового будинку саме в хронологічному порядку, його складові та правову належність, зокрема для з'ясування наступного:

1. Встановлення того, яким чином були визначені первинні частки співвласників на час виникнення спільної часткової власності на нерухоме майно, вартість яких приміщень в будинку та вартість яких будівель та споруд було покладено до розрахунку ідеальних часток (в матеріалах інвентаризаційної справи повинен бути розрахунок часток співвласників в праві власності на досліджувану нерухомість, якщо співвласники зверталися з такою заявою). Зазначений розрахунок проводиться на підставі даних про загальну площу приміщень будинку, вартості будівель та споруд, в т. ч. даних про площі приміщень окремих частин будинку з господарськими будівлями та спорудами з їх вартісними показниками, які за розрахунком належать певним співвласникам.

2. Якщо склад співвласників домоволодіння з часу виникнення спільної часткової власності до часу проведення дослідження з розподілу житлового будинку змінювався велику кількість разів, а попередні співвласники проводили добудови до житлового будинку, які введені в експлуатацію до 2003 року у встановленому законом порядку, у матеріалах інвентаризації співробітниками бюро технічної інвентаризації за заявою співвласників, як правило, проводяться розрахунки перерозподілення часток в праві власності на нерухомість в зв'язку із зведенням новобудов.

В практиці судових експертів, що проводять дослідження з можливості розподілу об'єктів нерухомості, є випадки коли при проведенні аналізу наданих на дослідження матеріалів інвентаризаційної справи, вбачається некоректне визначення ідеальних

¹ Цивільний кодекс України від 6 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2003, № 40–44, Ст. 356.

часток співвласників досліджуваного домоволодіння, починаючи з часу виникнення спільної часткової власності до часу проведення дослідження з розподілу цієї нерухомості, наприклад, у зв'язку із здійсненням перепланувань приміщень, демонтування старих камінів, печей, перегородок або зведення нових конструктивних елементів всередині будинку. Всі ці переобладнання збільшують (або зменшують) загальну площу приміщень будинку по відношенню до будівельної (первісної) площі будинку. Згідно з вимогами Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна⁴ підрахунок площ приміщень будинків здійснюється в журналах внутрішніх обмірів. Під час підрахунків слід користуватися величинами, визначеними у процесі безпосередніх обмірів. Підрахунок площі приміщень будинку здійснюється за сумою площ внутрішніх приміщень.

Отже, у подальшому, при необхідності перерахування та визначення часток співвласників співробітниками бюро технічної інвентаризації допускаються погрішності у розрахунках, пов'язані зокрема із застосуванням у цих розрахунках значення фактичної загальної площі перебудованих (реконструйованих) приміщень, що виникла в результаті виконаних певних перепланувань в будинку.

До некоректно визначених вихідних даних, які містять матеріали інвентаризації, відносяться невірно визначені ідеальні частки співвласників в праві власності на нерухомість, сума яких не дорівнює одиницю (або більше одиниці). Відповідно до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна¹: право кожного співвласника в спільній частковій власності визначається часткою, яка виражається в простих правильних дробах ($1/2$; $1/3$; $3/5$ тощо). При цьому вказані в правовстановлювальних документах розміри часток співвласників на об'єкт нерухомого майна в сумі повинні становити одиницю.

Надалі, частки співвласників в праві власності на нерухоме майно з часом можуть перетворюватися шляхом здійснення різноманітних угод з цією нерухомістю (спадок, купівля-продаж, дарування тощо), та визначатися з допущеними раніше погрішностями, що впливає на висновки про зміну ідеальних часток по варіантам розподілу, та як слідство на розрахунок компенсації при виконанні експертами розподілу житлової нерухомості.

Разом з цим, необхідно відмітити, що експерти при виконанні досліджень із розподілу житлової нерухомості, використовуючи діючі на час проведення дослідження правовстановлюючі документи співвласників на нерухоме майно, під забороною виходити за межі

¹ Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: затв. наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07> (дата звернення 22.08.2019).

компетенції судового експерта, не мають права вирішувати питання права та коригувати ідеальні частки співвласників, що містять діючі правовстановлюючі документи, — вихідні дані для проведення розподілу об'єкта нерухомості.

Необхідно зазначити, що методиками проведення досліджень з розподілу об'єктів житлової нерухомості не охоплено коло проблемних питань, пов'язаних з проведенням реконструкції/перепланування досліджуваних будівельних об'єктів, що знаходяться у праві спільної часткової власності співвласників, а також питань з використанням вихідних даних у випадках надання експертам для виконання досліджень з розподілу житлової нерухомості документів (технічних, правовстановлюючих), що містять некоректні дані, за умови, що на теперішній час виправити дані цих документів дуже складно та в більшій мірі неможливо з причин зміни об'ємно-планувального рішення об'єкта з часу забудови, зміни його складу та здійснення різноманітних правових операцій з цією нерухомістю.

Окрім цього слід зазначити, що складність вирішення питання з розподілу житлових будинків старої забудови виникають також у зв'язку зі змінами законодавства нашої держави. Так, відповідно до вимог статті 119 Цивільного кодексу Української РСР (із змінами і доповненнями, внесеними Указами Президії Верховної Ради Української РСР (Кодекс втратив чинність на підставі Кодексу № 435-IV (435-15) від 16. 01. 2003, ВВР, 2003, № № 40-44))¹: коли учасник спільної часткової власності на жилий будинок збільшить в ньому за свій рахунок корисну площу будинку шляхом прибудови, надбудови або перебудови, проведеної за згодою решти учасників і в установленому порядку, частки учасників у спільній власності на будинок і порядок користування приміщеннями в ньому підлягають відповідній зміні.

А згідно з п.п. 3, 4 статті 357 Цивільного кодексу України (із змінами та доповненнями)¹: співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна. Співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не

¹ Цивільний кодекс Української РСР (із змінами і доповненнями, внесеними Указами ПВР Української РСР (Кодекс втратив чинність на підставі Кодексу № 435-IV (435-15) від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*, 2003. № № 40-44. Ст.119). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06> (дата звернення 22.08.2019).

змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності.

Отже, набуття чинності в 2003 році нового Цивільного кодексу України¹, із зведенням новобудов у домоволодінні, що є спільною частковою власністю, ідеальні частки співвласників в праві власності на нерухоме майно перерозподілялися за заявою співвласників, та їх розміри визначалися розрахунками в матеріалах інвентаризаційної справи, та визначені ідеальні частки зазначалися в правовстановлюючих документах. А після введення, відповідно до вимог Цивільного кодексу України 2003 року (із змінами та доповненнями), в зв'язку із зміною складу домоволодіння за рахунок новобудов, ідеальні частки співвласників в праві власності на нерухомість не змінюються. Але як це врахувати при розподілі старої житлової забудови, а ні нормативно-правовими актами, а ні методиками проведення такого виду експертиз не зазначено.

Висновки. За відсутністю єдиного підходу вирішення питань з розподілу об'єктів старої забудови, що перетворені в результаті певних дій з перепланування, реконструкції чи нової добудови, які не входять до складу спільної часткової власності та враховуючи те, що розподіл житлового будинку в натурі за фактичним станом об'єкта нерухомості виконати не уявляється можливим з певних причин, пропонується надавати варіанти розподілу житлового будинку, які розроблені за документами інвентаризаційної справи станом на час, що передував внесеним змінам у житловий будинок роботами з ремонту, будівництва, реконструкції.

Слід відмітити, що після винесення рішення суду з розподілу нерухомості, надалі можуть проводитися будь-які правочини з цією нерухомістю. В зв'язку з цим, при складанні правовстановлюючих документів, виникає питання щодо об'єктів нерухомості, що зведені співвласниками за свій рахунок, якщо ідеальні частки в зв'язку із створенням цих об'єктів не змінюються за вимогами чинного законодавства. Тому при проведенні дослідження з розподілу об'єктів старої житлової забудови, як зазначено вище за текстом, експертам рекомендується разом із запропонованими варіантами розподілу нерухомості, що знаходиться в спільній частковій власності, на вирішення суду надавати розрахунок зміни часток співвласників, виходячи із загальної вартості фактичних складових домоволодіння (разом із новобудовами, що зведені особисто). Такий розрахунок повинен містити частки нерухомого майна спільної часткової власності, що виділяються співвласникам при розподілі та частки, що складають особисто зведені власниками новобудови.

У випадку, якщо за матеріалами технічної інвентаризації експертом встановлено, що ідеальні частки на теперішній час визначені з погіршеннями по відношенню до часу формування спільної часткової власності в праві власності на досліджуване нерухоме майно,

розрахунок компенсації пропонується не проводити, при цьому у висновку експертизи необхідно провести ретельний аналіз даних матеріалів інвентаризаційної справи та за результатами цього аналізу надати обґрунтування неможливості визначення грошової компенсації для співвласника, у якого зменшується його ідеальна частка по варіанту розподілу нерухомого майна.

References

- Civil Code of Ukraine* (2003). *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 40 — 44. URL: [https:// zakon.rada.gov.ua/go/435-15](https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15) (data zvirnennia 13.03.2019) .
- Instruction for conducting economic accounting in rural, settlement and city councils*, *Zatv. Order of the State Statistics Service of Ukraine* dated April 11, 2016. № 56.
- Instruction on the procedure for conducting a technical inventory of real estate objects*, *Zatv. By order of the State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine* dated May 24, 2001 № 127 URL: [http: zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01) (data zvirnennia 12.04.2019).
- Instructions for separating, separating and calculating the shares of real estate objects*, *Zatv. By the order of the Ministry of Housing and Communal Services of Ukraine* dated 18.06.2007. № 55.
- Report on the research work of IV.3.1–2016/1 «Methodical recommendations for conducting researches on the distribution and order of the use of real estate».*
- The Civil Code of the Ukrainian SSR* (With amendments and additions introduced by the Decrees of the Verkhovna Rada of the Ukrainian SSR (the Code has expired on the basis of the Code № 435-IV (435-15) dated January 16, 2003, NN 40-44. Ст. 119).

И. Л. Пугачева, Е. А. Осипенко, Д. В. Адамова

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ ПО РАЗДЕЛУ ЖИЛЫХ ДОМОВ СТАРОЙ ЗАСТРОЙКИ

Решение вопросов, возникающих при проведении исследований по разделу жилых домов старой застройки актуально для теории и практики проведения судебных экспертиз, связанных с разработкой вариантов раздела такой недвижимости, учитывая неопределенность и противоречия данных отдельных документов (технических, правоустанавливающих), которые предоставляются на исследование и изменения состава жилой недвижимости, находящейся в праве общей долевой собственности в результате осуществления определенных действий по перепланировке, строительству, реконструкции.

Попрецизности (результаты некорректных расчетов, неточности, опечатки, др.), допускаемые при составлении технических документов инвентаризации, на основании которых составляются правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, влияют на расчеты при разработке вариантов раздела жилой недвижимости. При долгосрочной эксплуатации, все изменения состава домовладений, которые вносят совладельцы этой недвижимости в разные периоды времени, такие как, изменение объемно-планировочного решения объектов, инженерно-техническое оснащения,

благоустройства и др., обязательно должны быть отражены в документах, предоставляемых на исследование, в том числе откорректированы идеальные доли в связи с проведёнными улучшениями жилой недвижимости старой застройки. Указанные факторы влияют на полноту исследования и формирование экспертом выводов о возможном разделе объектов старой жилой застройки.

Проведен анализ нормативной и правоустанавливающей документации, разработаны единые подходы к выполнению исследований по разделу жилых домов старой застройки с учетом определенных факторов, влияющих на результаты выводов такого вида экспертиз.

Ключевые слова: строительные объекты, строительство; жилая застройка; недвижимость, обследования, перепланировки; площадь, реконструкция, распределение, техническая инвентаризация, техническое состояние, эксплуатация, идеальные доли, общая долевая собственность, судебная экспертиза, строительно-техническая экспертиза.

L. Pugacheva, K. Osipenko, D. Adamova
SOME FEATURES OF CONDUCTING RESEARCH IN THE DIVISION
OF RESIDENTIAL HOUSES OLD BUILDING

The solution of issues arising during the research on the division of residential buildings of old buildings is relevant for the theory and practice of conducting forensic examinations related to the development of options for the division of such real estate, given the uncertainty and contradictions in the data of certain documents (technical, legal) that are provided for research and changes in composition residential real estate in common ownership as a result of certain redevelopment actions, builder stvu, reconstruction.

Errors (the results of incorrect calculations, inaccuracies, typos, etc.) allowed during the preparation of technical inventory documents, on the basis of which documents of title to real estate are drawn up, affect the calculations when developing options for the division of residential real estate. During long-term operation, all changes in the composition of households that are made by the co-owners of this property at different time periods, such as changes in the space-planning decisions of objects, engineering and technical equipment, landscaping, etc., must be reflected in the documents submitted for the study, including corrected ideal shares in connection with the improvements in residential real estate of the old buildings. These factors affect the completeness of the study and the formation of expert conclusions about the possible division of the old residential buildings.

The analysis of normative and legal documentation was carried out, unified approaches to the research on the division of residential buildings of the old buildings were developed taking into account certain factors that affect the results of the conclusions of this type of expertise.

Key words: construction objects, construction; residential development; real estate, surveys, redevelopment; area, reconstruction, distribution, technical inventory, technical condition, operation, common share, common share ownership, forensics, construction and technical expertise.

Надійшла до редколегії 12.10.2019