

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2021.68.68.001

Роль судебной строительно-технической экспертизы в преобразовании городской застройки

Виноградова Елена Владимировна

Кандидат технических наук,
доцент кафедры «Городское строительное хозяйство»,
Донской государственной технической университет,
344003, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, площадь Гагарина, 1;
e-mail: reception@donstu.ru

Жукова Ксения Владимировна

Студент,
Донской государственной технической университет,
344003, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, площадь Гагарина, 1;
e-mail: ksenya-8383@mail.ru

Ронис Александр Александрович

Студент,
Донской государственной технической университет,
344003, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, площадь Гагарина, 1;
e-mail: ronisaa@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме – формированию алгоритма единого процесса взаимодействия государственных и негосударственных структур в процессе решения задач при оформлении имущественных прав на объекты недвижимости. В статье затрагивается тема преобразования городской застройки в ходе проведения судебной строительно-технической экспертизы. Главная проблема: определение вида объекта недвижимости при преобразовании, в соответствии с классификацией объектов недвижимости, предусмотренных с учетом требований Закона о регистрации недвижимости. Отсутствие связи между проведенным, в рамках судебного процесса, исследованием строительно-технической экспертизы и классификацией объектов недвижимости, предусмотренных Законом о регистрации в ходе выполнения кадастровых работ, влечет за собой неисполнимость судебных решений, и как следствие отсутствует возможность оформления имущества. Исследованы теоретические и практические аспекты решения преобразовательных задач при производстве строительно-технической экспертизы с учетом существующих методик. Попытка привлечь внимание участников судебного процесса (судей, экспертов юристов) к проблеме последующего оформления документов в имущественной сфере. Данная проблема мало изучена. Автором предложено внести в примерный перечень при производстве судебных строительно-

технических экспертиз в ходе решения преобразовательных задач при разделах или преобразовании домовладений и иных территорий, вопрос о виде вновь образованного объекта с учетом местоположения объектов в существующей застройке.

Для цитирования в научных исследованиях

Виноградова Е.В., Жукова К.В., Ронис А.А. Роль судебной строительно-технической экспертизы в преобразовании городской застройки // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 10А. С. 7-18. DOI: 10.34670/AR.2021.68.68.001

Ключевые слова

Экспертные задачи, преобразование объектов недвижимости, кадастровый учет, строительно-техническая экспертиза, городская застройка.

Введение

Одной из наиболее востребованных задач, решаемых в рамках судебной строительно-технической экспертизы, является задача преобразования домовладений. Разделы, выделы, определение порядка пользования земельным участком и зданиями, входящими в состав домовладения, определение технической возможности преобразования существующих объектов – такого вида вопросы, как правило, ставятся перед экспертом (специалистом)

Процесс преобразования застройки жилой или промышленной – неизбежен. Территория населенного пункта, будь то село, город, или мегаполис всегда находится в динамике преобразований, как в силу социальных, геофизических или техногенных факторов, так и с учетом технического прогресса. Необходимость в более комфортном жилье, в благоустроенной территории города и обеспечении благоприятной среды для населения, а также ограничения неблагоприятного воздействия на окружающий мир главные задачи градостроительной деятельности. В период изменения тенденций в развитии города, а именно вынос за пределы городской черты или на окраины населенных пунктов вредных производств, а также иных промышленных предприятий, возникла проблема преобразования освободившихся территорий.

Основная часть

Предприятие любой направленности «обрастает» объектами капитального строительства, объектами вспомогательного назначения, в состав которых входят как производственные здания и сооружения, так и объекты, представляющие жилой фонд. Формирование жилого фонда вокруг действующих предприятий носит, как правило, хаотичный характер. Подобный пример жилого фонда представляет собой все виды жилой застройки как индивидуальные жилые дома (домовладения), дома барачного типа (блокированные дома), объекты малоэтажного и среднеэтажного строительства (малосемейки, общежития, многоквартирные жилые дома).

Преобразования таких территорий представляет собой трудоемкий градостроительный процесс. Следует отметить, что часть такого жилья относится к ведомственному жилью, а часть к жилью муниципального фонда. Порядок распределения жилой площади в таком жилом фонде это: либо получение права собственности или пользования квартирой, либо получение права собственности или пользования долей домовладения. Таким образом, возникновение

общедолевой собственности на домовладение большим количеством лиц – типичная ситуация, сложившаяся в силу действующих ранее норм жилищной политики. Причем, как показывает практика, общедолевая собственность могла возникнуть как на объект индивидуального жилищного строительства (домовладения), так и на объект среднеэтажной жилой застройки (многоквартирный жилой дом).

Также подобная проблема возникает и в исторически сложившихся центрах городов. Плотность застройки там, как правило, высока и застройка разномастная. Исторические центры городов представляют собой смесь новых и старых, неоднократно реконструированных зданий. Период застройки домовладений, располагающихся в центре, зачастую составляет более ста лет. Часть зданий сохранена в первоначальном виде, часть реконструирована, модернизирована или снесена в силу ветхости. На смену старой застройке приходит новое строительство, которое несет с собой новые современные нормы и стандарты жилищной политики. Приведение существующих объектов застройки к современным санитарным и противопожарным и градостроительным требованиям – основная задача градостроительства. В этом направлении формируется законодательная база государства. Введение законов, определяющих понятие объекта недвижимости и его местоположение в городской среде, преследует главную цель – упорядочивание существующей застройки. Определение вида объекта и вида его имущественных прав – направление, заданное Гражданским кодексом, Градостроительным кодексом, Земельным кодексом и Законами о регистрации и кадастре и иными нормативными актами.

Постараемся определить, какая же роль в преобразовании застройки отводится строительно-техническому эксперту?

Прежде всего, следует отметить, что к судебно-экспертным специальностям, которыми должен обладать эксперт при решении преобразовательных задач относятся следующие специальности

1/16.1. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки

3/16.3 Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками с условиями, заданными судом, разработка вариантов указанного раздела.

В качестве примера используем домовладения, относящиеся к жилой застройке, расположенные в историческом центре г. Керчь, Республика Крым.

Термины и определения, используемые в тексте:

Домовладение – единый комплекс недвижимого имущества, включающий: земельный участок, имеющий определенные границы; расположенное на земельном участке основное жилое здание или несколько зданий и надворные строения и сооружения, находящиеся в собственности либо пользовании граждан [Бутырин, 2012].

Придомовой участок (приусадебный земельный участок) – земельный участок, примыкающий к дому многоквартирному отдельно стоящий (или к блоку жилого блокированной застройки) с непосредственным выходом на участок из дома [там же].

Помещение – пространство внутри строения (здания, сооружения), имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания [там же].

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем [там же].

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Дом жилой многоквартирный отдельно стоящий – дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока) включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.).

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Реконструкция жилого дома – комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и качества квартир, строительного объема и общей площади здания и т.д.) в целях улучшения условий проживания, качества коммунального обслуживания, увеличения объема услуг. При реконструкции зданий помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию инженерных сетей (кроме магистральных);
- изменение архитектурного облика здания

Типичная история формирования подобных домовладений следующая: Под домовладение выделен земельный участок, на котором расположены основные здания один или несколько жилых домов «литера А» (квартира № 1) и «литера Б» (квартира №2) и ряд объектов вспомогательного назначения: летняя кухня, сарай, баня, погреб, уборная и т.д. Представленная застройка – это одноэтажные жилые дома, в каждом основном здании располагается одна квартира. Ранее распределение жилого фонда происходило с выдачей ордера на проживание на объект недвижимости комнату или квартиру. Таким образом, в домовладении проживало две и более семьи, не являющихся родственниками. Правовые документы на жилье – ордера на объект недвижимости – «квартира». В результате значительного физического износа, а в последствии признания аварийным жилым домом здание «литера А» снесено, и жильцам проживающим ранее в вышеуказанном здании выделено новое жилье в новом доме. После ликвидации «литеры «А» домовладение представляет собой уже другой состав объектов, а именно: Одно основное строение и ряд вспомогательных объектов. Местоположение объекта находится в смешанной жилой застройке (застройка индивидуальными жилыми домами и малоэтажной жилой застройкой). В виду значительного износа основного здания литера «Б» возникла необходимость реконструкции и модернизации объекта недвижимости, однако статус объекта недвижимости по прежнему – относится к статусу многоквартирного жилого дома,

имея в правовых документах статус «КВАРТИРА № 2», в связи с чем необходима процедура согласования всех действий с жильцами квартиры №1, которая по факту уже отсутствует. Таким образом, следует определить, к какому же типу объектов в их фактическом состоянии нужно относить данное домовладение: к домовладениям, представляющим индивидуальный жилой фонд, или домовладениям, относящимся по-прежнему к среднеэтажной жилой застройке?

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Определить к какому виду объектов капитального строительства должен быть отнесен объект недвижимости, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Н. Рыбакова, д. 61 кв. 2? Требуются ли в отношении объекта недвижимости в силу его архитектурно-конструктивных особенностей строительные работы по его преобразованию, для отнесения к какому-либо виду объектов капитального строительства?

2. Определить имеется ли возможность формирования земельного участка под образованным объектом капитального строительства в соответствии с предельными минимальными и максимальными размерами земельных участков, предусмотренными градостроительными нормами?

3. Определить наличие в домовладении в фактическом пользовании объектов вспомогательного использования. При наличии таких объектов определить их состояние и возможность их эксплуатации.

4. Соответствует техническое состояние здания требованиям безопасности, существующим градостроительным и строительным нормам и правилам? Нарушает ли местоположение здания законные интересы и права жильцов дома (соседей) и других лиц, создает ли угрозу жизни и здоровью граждан?



Рисунок 1 - Домовладение по ул. Рыбакова в г. Керчь, Республика Крым

Местоположение исследуемого домовладения согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных Администрацией г. Керчь находится в территориальной зоне Ж-2

Виды разрешенного использования в территориальной зоне Ж-2

Основные:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1.)
- Блокированная застройка (код 2.3.)
- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.)

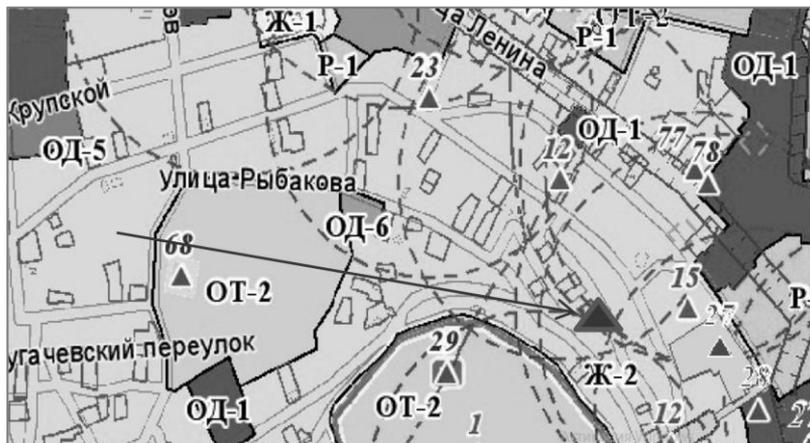
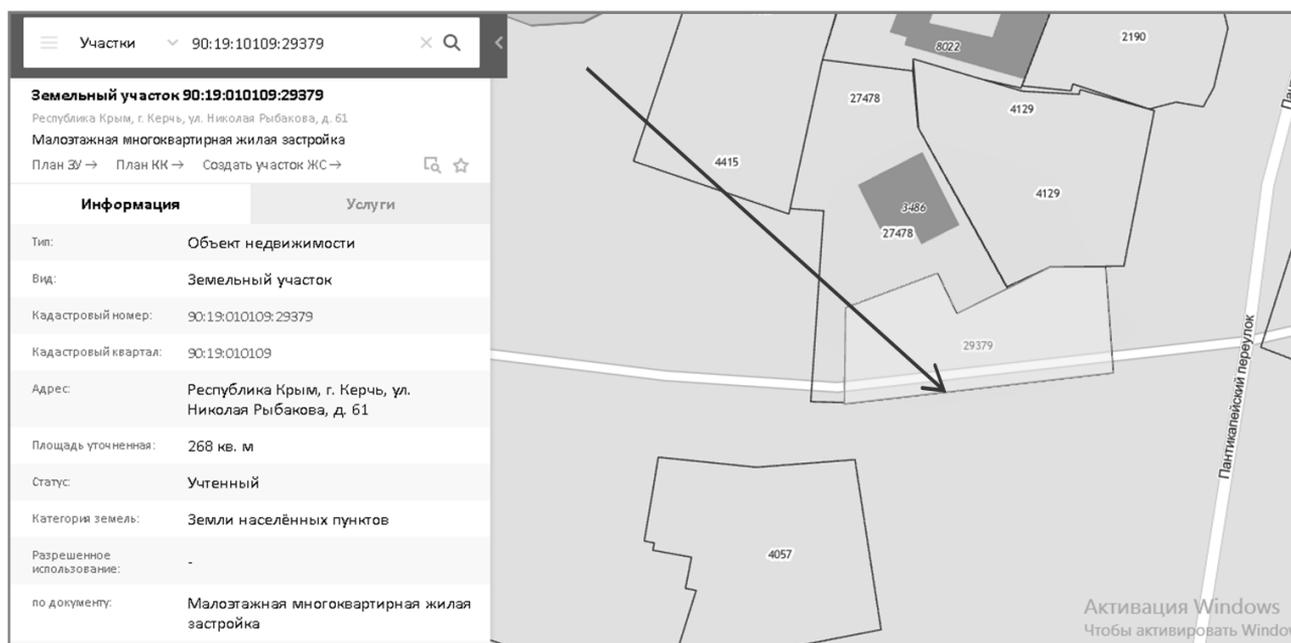


Рисунок 2 - Выкопировка из карты территориального зонирования г. Керчь, с указанием территориальной зоны Ж-2, в которой расположен объект исследования



**Рисунок 3 - Сведения публичной кадастровой карты о земельном участке в домовладении по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Н. Рыбакова, д. 61
<https://pkk.rosreestr.ru/>**

При производстве строительно-технической экспертизы от эксперта, сведущего лица, обладающего специальными познаниями в области науки, искусства или ремесла и привлекаемого к делу судом, следствием или органами дознания. Согласно ст 8 Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ (ред. от 01.07.2021) «О государственной судебно-экспертной

деятельности в Российской Федерации» (далее закон о ГСЭД) требуется объективность, всесторонность и полнота исследований. Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Согласно процессуальным нормам экспертом может быть любое лицо, обладающее специальными познаниями в конкретной области. В ходе исследования, анализа полученных данных эксперт проверяет на соответствие строительным, противопожарным, санитарным и градостроительным нормам характеристики объекта исследования. Если объектом исследования является домовладение, в обязательном порядке исследуется все здания и сооружения, находящиеся на отведенном придомовом земельном участке, а также сам земельный участок, и инженерные сети, имеющиеся в домовладении. В Сборнике методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз под общей редакцией доктора юридических наук А.Ю. Бутырина «Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом» (далее Методика) о преобразовании домовладения подробно отражен ход проведения исследования и отражен алгоритм, которого придерживаются эксперты при проведении экспертизы. Методика указывает на техническую часть исследования, в которой, может быть определена техническая возможность раздела домовладения или определен порядок пользования зданиями и земельным участком, являющимися объектами исследования.

Однако законодательство не стоит на месте, и как уже отмечалось ранее, дорожная карта для большинства нормативных документов преследует главную цель – упорядочивание существующей застройки. То есть задача, поставленная перед градостроительной деятельностью следующая – определить имеющиеся виды объектов в существующей застройке, определить возможность их размещения на земельных участках их статус. Выявление бесхозного имущества и формирование земельных участков из муниципальных земель главные задачи местных органов самоуправления. Учитывая сложный характер существующей застройки и порой хаотичность статуса выданных в разное время документов, на помощь в этой проблеме приходит строительно-техническая экспертиза, как судебная, так и досудебные строительно-технические исследования.

Итак, вернемся к примеру исследуемого домовладения. Как уже упоминалось ранее весь ход проведения исследования отображен в Методике под общей редакцией доктора юридических наук Бутырина А.Ю. Все, что касается технической части: определение соответствия идеальным долям домовладения или отклонения от них, также оценка недвижимости, и предполагаемая к возмещению совладельцам сумма затрат и иных условия имеют свой алгоритм в Методике [Бутырин, 2012] Виды объектов, а также их архитектурно-конструктивные особенности, местоположение земельного участка в территориальной зоне и виды разрешенного использования – все эти параметры в обязательном порядке исследует эксперт. Также перед экспертом, как правило, поставлен вопрос о возможности существования объекта в новом составе или в новом статусе. Так как после проведения экспертизы для объекта в обязательном порядке должны быть проведены кадастровые работы и регистрация. Таким образом, при проведении экспертизы по преобразованию объектов эксперту необходимо располагать знаниями об основах кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости

Новым условием для судебной строительно-технической экспертизы стало введение законодателем в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021) (далее Закон о регистрации) процесса одновременной регистрации права и постановки объекта на кадастровый учет. А также понятие комплексных кадастровых работ.

В процессе производства судебной строительно-технической экспертизы в соответствии с Методикой эксперт мало внимания уделяет тем видам объектов которые появятся в результате исследования, однако требования Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ ст 40. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

6.1. Государственный кадастровый учет многоквартирного дома в связи с изменением его параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений осуществляется соответственно на основании заявления представителя собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченного на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо лица, осуществившего перепланировку помещений, повлекшую за собой изменение характеристик многоквартирного дома (часть 6.1 введена Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ) и ст 41. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

1. В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. (часть 1 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

3. Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным законом государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом государственный кадастровый учет образованных объектов недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав на них, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на образованные объекты недвижимости. (в ред. Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ).

7. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются. (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

Направлены на четкое определение вида объекта недвижимости. Таким образом, с точки

зрения Закона о регистрации, в результате проведения исследования строительно-технической экспертизы (исследования) могут появиться следующие виды объектов недвижимости: Жилой дом (индивидуальный жилой дом); Многоквартирный жилой дом с расположенными в нем жилыми и нежилыми помещениями; квартиры (жилые помещения) с расположенными в них комнатами; жилой дом блокированной застройки (блокированный жилой дом), иные вариации объектов недвижимости – не предусмотрены. С точки зрения закона о регистрации и ряда писем-разъяснений Минэкономразвития не допускается образование части жилого дома, однако в рамках производства строительно-технической экспертизы – это возможно. Следует отметить, что компетенцию эксперта не входит определение вида права это исключительная компетенция суда и органов местного самоуправления [Бутырин, 2006] однако в ходе проведения исследования эксперт определяет конструктивные характеристики объекта и делает вывод о возможности отнесения объекта исследования к тому или иному виду объекта недвижимости. Не учитывая особенностей объектов недвижимости при исследовании, с точки зрения Закона о кадастре, эксперт может сильно усложнить процесс оформления имущественных прав на преобразованные объекты. А принимая во внимание особенности процесса последующего оформления прав на объекты недвижимости позволит эксперту провести действительно Объективное, всестороннее и полное исследование результатом которого будет у объекта недвижимости будет сменен вид не только в соответствии с градостроительными, санитарными, противопожарными и иными нормами, но и в соответствии с действующим законодательством о регистрации, что позволит органично вписать преобразованный объект в существующую застройку.

Заключение

В заключение еще раз хочется отметить важную роль эксперта в преобразовании застройки. Необходимость пересмотра общего круга вопросов подлежащих рассмотрению при производстве строительно-технической экспертизы и включению в перечень необходимых вопросов поставленных на разрешение эксперта в ходе решения преобразовательных задач – вопрос о виде объекта, его местоположении в условиях сложившейся застройки. В результате всестороннего рассмотрения объектов исследования и дачи заключения даст возможность проводить более эффективно процесс преобразования городской среды.

Библиография

1. Бутырин А.Ю. (ред.) Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз. М., 2012. 175 с.
2. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. 202 с.
3. Грабовой П.Г. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. Часть 1: Реконструкция исторических кварталов, жилой застройки и регенерации промышленной среды. М., 2020. 272 с.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации в редакции Федерального закона от 22.07.2005 № 17-ФЗ (Изменения, внесенные Федеральным законом от 27.12.2019 № 472-ФЗ, вступают в силу с 1 января 2020 года).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 26.07.2019 № 230-ФЗ).
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020).
7. Земельный кодекс Российской Федерации.
8. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (Приказ Минюста России от 20.12.2002 г. № 347).
9. Письмо от 7 апреля 2017 г. № ОГ-Д23-3939 Минэкономразвития.
10. Постановление правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания,

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

11. Федеральный закон от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».
12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021).
13. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021).
14. Федоров В.В. Реконструкция зданий, сооружений и городской застройки. М.: ИНФРА-М, 2018. 224 с.
15. Юдина А.Ф. Реконструкция зданий и сооружений. М.: Академия, 2020. 320 с.

The role of forensic construction and technical expertise in the transformation of urban development

Elena V. Vinogradova

PhD in Technical Science,
Associate Professor of the Department of Urban Construction Industry,
Don State Technical University,
344003, 1, Gagarin square, Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: reception@donstu.ru

Kseniya V. Zhukova

Graduate Student,
Don State Technical University,
344003, 1, Gagarin square, Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: kseniya-8383@mail.ru

Aleksandr A. Ronis

Graduate Student,
Don State Technical University,
344003, 1, Gagarin square, Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: ronisaa@yandex.ru

Abstract

The article is devoted to an urgent problem today, the formation of an algorithm for a unified process of interaction between state and non-state structures in the process of solving problems when registering property rights to real estate objects. The article touches upon the topic of the transformation of urban development in the course of a judicial construction and technical examination. The main problem: determining the type of real estate object during the transformation, in accordance with the classification of real estate objects, provided for in accordance with the requirements of the Real Estate Registration Law. The lack of communication between the study of the construction and technical expertise and the classification of real estate objects provided for by the Law on Registration during the execution of cadastral work, carried out in the framework of the judicial process, entails the impracticability of court decisions, and as a result, there is no possibility

of registering the property. The theoretical and practical aspects of solving transformative problems in the production of construction and technical expertise, considering the existing methods, have been investigated. An attempt to draw the attention of the participants in the trial (judges, legal experts) to the problem of the subsequent registration of documents in the property sphere. This problem is poorly understood. The author proposed to add to the approximate list in the production of forensic construction and technical examinations in the course of solving transformative problems in the division or transformation of households and other territories.

For citation

Vinogradova E.V., Zhukova K.V., Ronis A.A. (2021) Rol' sudebnoi stroitel'no-tekhnicheskoi ekspertizy v preobrazovanii gorodskoi zastroiki [The role of forensic construction and technical expertise in the transformation of urban development]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (10A), pp. 7-18. DOI: 10.34670/AR.2021.68.68.001

Keywords

Expert tasks, transformation of real estate objects, cadastral registration, construction and technical expertise, urban development.

References

1. Butyrin A.Yu. (ed.) (2012) *Sbornik metodicheskikh rekomendatsii po proizvodstvu sudebnykh stroitel'no-tekhnicheskikh ekspertiz* [Collection of guidelines for the production of forensic construction and technical expertise]. Moscow.
2. Butyrin A.Yu. (2006) *Teoriya i praktika sudebnoi stroitel'no-tekhnicheskoi ekspertizy* [Theory and practice of forensic construction and technical expertise]. Moscow: Gorodets Publ.
3. *Federal'nyi zakon ot 31.05.2001 g. №73-FZ «O gosudarstvennoi sudebno-ekspertnoi deyatel'nosti v RF»* [Federal Law No. 73-FZ of May 31, 2001 "On State Forensic Expert Activity in the Russian Federation"].
4. *Federal'nyi zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 02.07.2021) «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» (s izm. i dop., vstup. v silu s 28.10.2021)* [Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on July 2, 2021) "On State Registration of Real Estate" (as amended and supplemented, entered into force on October 28, 2021)].
5. *Federal'nyi zakon ot 24.07.2007 № 221-FZ (red. ot 11.06.2021) «O kadastrovoi deyatel'nosti» (s izm. i dop., vstup. v silu s 28.10.2021)* [Federal Law No. 221-FZ of July 24, 2007 (as amended on June 11, 2021) "On Cadastral Activities" (as amended and supplemented, entered into force on October 28, 2021)].
6. Fedorov V.V. (2018) *Rekonstruktsiya zdaniy, sooruzheniy i gorodskoi zastroiki* [Reconstruction of buildings, structures and urban development]. Moscow: INFRA-M Publ.
7. Grabovoi P.G. (2020) *Rekonstruktsiya i obnovlenie slozhivsheysya zastroiki goroda. Chast' 1: Rekonstruktsiya istoricheskikh kvartalov, zhiloi zastroiki i regeneratsii promyshlennoi sredy* [Reconstruction and renovation of the existing buildings in the city. Part 1: Reconstruction of historic quarters, residential development and industrial regeneration]. Moscow.
8. *Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii v redaktsii Federal'nogo zakona ot 22.07.2005 № 17-FZ (Izmeneniya, vnesennye Federal'nym zakonom ot 27.12.2019 № 472-FZ, vstupayut v silu s 1 yanvarya 2020 goda)* [The Town Planning Code of the Russian Federation as amended by Federal Law No. 17-FZ dated July 22, 2005 (Amendments introduced by Federal Law No. 472-FZ dated December 27, 2019, come into force on January 1, 2020)].
9. *Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (v redaktsii Federal'nogo zakona ot 26.07.2019 № 230-FZ* [Civil Code of the Russian Federation (as amended by Federal Law No. 230-FZ dated 26.07.2019)].
10. *Instruktsiya po organizatsii proizvodstva sudebnykh ekspertiz v sudebno-ekspertnykh uchrezhdeniyakh sistemy Ministerstva yustitsii Rossiiskoi Federatsii (Prikaz Minyusta Rossii ot 20.12.2002 g. № 347)* [Instructions for organizing the production of forensic examinations in forensic institutions of the system of the Ministry of Justice of the Russian Federation (Order of the Ministry of Justice of Russia dated 20.12.2002, No. 347)].
11. *Pis'mo ot 7 aprelya 2017 g. № OG-D23-3939 Minekonomrazvitiya* [Letter dated April 7, 2017 No. OG-D23-3939 of the Ministry of Economic Development].
12. *Postanovlenie pravitel'stva RF ot 28.01.2006 № 47 (red. ot 29.11.2019 g.) «Ob utverzhdenii Polozheniya o priznanii pomescheniya zhilym pomescheniem, zhilogo pomescheniya neprigodnym dlya prozhivaniya, mnogokvartirnogo doma avariinym i podlezhashchim snosu ili rekonstruktsii, sadovogo doma zhilym domom i zhilogo doma sadovym*

domom» [Decree of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 No. 47 (as amended of November 29, 2019) “On approval of the Regulation on the recognition of the premises as residential premises, residential premises unsuitable for living, an apartment building as emergency and subject to demolition or reconstruction, a garden house as a residential building and a residential building with a garden house”].

13. Yudina A.F. (2020) *Rekonstruktsiya zdanii i sooruzhenii* [Reconstruction of buildings and structures]. Moscow: Akademiya Publ.
14. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 31.07.2020)* [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on July 31, 2020)].
15. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii* [Land Code of the Russian Federation].