

Технико-экономическая экспертиза недвижимого имущества в Молдове

Feasibility study of real estate in Moldova



УДК 347.214.2

Палади Александр,

аспирант 3-го курса, Технический Университет Молдовы, «Экономика, финансы и управление», г. Кишинев

Paladi A.,

alexandru.paladi@asp.gov.md

Аннотация. Данная статья содержит анализ некоторых аспектов технико-экономической экспертизы недвижимого имущества в различных сферах деятельности национальной экономики Республики Молдова. Работа затрагивает описание семантического значения понятия экспертизы и его практическое использование. Также, статья содержит систематизацию концепции и целей осуществления экспертизы недвижимого имущества по отраслям деятельности с кратким описанием их специфики для Молдовы. Отражены основные проблемы и предложения к их решению.

Summary. This article describes some aspects of the technical and economic examination of real estate in some areas of the national economy of the Republic of Moldova. The work touches upon the description of the semantic meaning of the concept of expertise and its practical use. Also, the article contains a systematization of the concept and the objectives of real estate expertise by industry with a brief description of their specifics for Moldova. The main problems and proposals for their solution are reflected.

Ключевые слова: экспертиза недвижимости, классификатор экспертизы недвижимости, цель экспертизы недвижимости, судебная экспертиза недвижимости.

Keywords: real estate, expertise, classifier of real estate expertise, purpose of real estate expertise, judicial expertise of real property.

Согласно толковому словарю Кембриджского Университета [1], понятие «Экспертиза» подразумевает применение навыков при наличии специальных знаний в детальном, критическом осмотре объекта (перевод автора). Другими словами, выполнение экспертизы основано на использовании возможностей и знаний, которые превосходят обычные в определенных областях деятельности.

Несмотря на то, что некоторые словари ограничивают применение этого определения техническими исследованиями, проводимыми экспертом по запросу суда или при уголовном преследовании [2], словарь юридических терминов молдавского законодательства [3] обозначает, что экспертиза — это способ доказательства, который заключается в решении специализированных проблем людьми, обладающими глубокими знаниями в данной области. Таким образом, определение, предлагаемое действующим законодательством Молдовы, расширяет область экспертизы как вид деятельности со специальным назначением в зависимости от цели и способа применения. Ограничиваясь в данной работе определением технико-экономической экспертизы недвижимого имущества, основными областями применения этого понятия могут быть отмечены:

- *строительство и региональное развитие* — пространственное планирование, строительство /реконструкция / демонтаж зданий, изменение назначения / вида пользования и т.д.;
- *кадастр недвижимого имущества* — учет объектов недвижимого имущества и прав на него. Формирование и оценка недвижимости;
- *оценка недвижимого имущества* для различных целей;
 - *судебная практика* — расследование судебных дел, связанных с недвижимым имуществом.

Нормативно-правовая база, действующая в Республике Молдова, часто относится к понятию технико-экономической экспертизы недвижимого имущества неоднозначно. Этот факт требует разработки дополнительных нормативных актов, которые иногда могут не совпадать, и тем самым создавая конфликт в системе. Такое несоответствие, например, наблюдается в экспертизе недвижимости с целью раздела. Отсутствие общих стандартов и требований создает разброс в экспертных отчетах, выполненных различными учреждениями.

В области строительства, экспертиза в большей мере относится к исследованию технического состояния конструктивных элементов зданий и сооружений. На стадии проектирования и утверждения недвижимых объектов производственно-коммерческой категории повышенной сложности, предъявляются требования проведения экологической экспертизы [4,] и расчета технико-экономического обоснования [5]. Этап приема строительных работ в эксплуатацию обусловлен выполнением технической экспертизы с согласованием компетентных органов качества выполненного строительства [6]. Процедура получения разрешения на строительство при изменении назначения конструкций и сооружений предполагает проведение экспертизы для подтверждения

возможности перепрофилирования здания [7]. При формировании недвижимого имущества на уровне конструкций и изолированных помещений запрашивается разрешение на проведение работ, для получения которого необходимо получить техническое заключение строительного эксперта [8]. К данной категории деятельности также относятся экспертизы аварийных конструкций, расчет степени сопротивления зданий и т. д.

В область кадастра недвижимости, выполнение экспертизы касается основных отраслей кадастровой деятельности: учет недвижимого имущества (включая права на него), а также оценка недвижимого имущества для целей налогообложения. Другими словами, экспертиза недвижимости, проводимая кадастровыми службами, связана с изучением кадастровой документации об истории объекта недвижимости в рамках наблюдений, упомянутых в кадастровых документах в течение «жизни» данного объекта; установлением наличия документальных свидетельств относительно прав на исследуемое имущество; обследованием недвижимости на предмет его оценки для налогообложения; и осуществлением инструментальных замеров на уровне земли, зданий или изолированных помещений [9].

Несмотря на то, что деятельность по оценке недвижимого имущества напрямую не связана с технико-экономической экспертизой недвижимого имущества, эти отрасли часто объединяются как нераздельные части одного процесса. Обе части связаны друг с другом в объединении результатов и представлении рекомендаций. Зачастую оценка ссылается на результаты экспертизы относительно технического состояния, вида использования, создания инвестиционного проекта, и т.д., в то время как техническая экспертиза во многих случаях делает ссылку на стоимости, полученные в результате оценки недвижимости. На основании этого предположения, могут быть предложены различные методологии и теории для использования расчета стоимости недвижимого имущества при проведении технической экспертизы для некоторых случаев. Примером может служить установление единых правил по проведению раздела общей недвижимости на основании ее стоимости, определенной по принятым стандартам.

Широкое развитие имеет понятие экспертизы недвижимости в области юриспруденции. Ссылка на этот вид деятельности отмечена в ряде правил, касающихся судебной практики. Выводы специалиста с учетом количественных и качественных характеристик основано на исследовании объекта в зависимости от задач, стоящих перед экспертом. Учитывая высокую стоимость интересов сторон в суде, судебная экспертиза

представляет собой деятельность, которая требует подробного описания и детального обоснования.

Можно выделить основные характеристики экспертизы:

- Решение комплексных проблем. Обладая передовыми инструментами и знаниями, связанных со строением, нормами и практикой эксплуатации объектов недвижимости, технико-экономическая экспертиза позволяет решать комплексные задачи, путем применения методов, выходящих за рамки обыкновенных стандартизированных процессов.
- Сложность в исполнении. Широкий разброс условий и переменных в поставленной задаче расширяет область исследования эксперта и исключает данную деятельность из разновидности ординарных услуг.
- Рекомендательный характер результатов. В зависимости от уровня риска и важности дела, результаты экспертизы могут классифицироваться от рекомендаций и предложений до строгих ограничений и выводов. Во многих случаях технико-экономическая экспертиза недвижимого имущества часто проводится в условиях прогнозирования или предположения нескольких сценариев развития ситуации.
- Ограничения условий использования результатов. Зачастую, благодаря сложности поставленной задачи, результаты экспертизы строго ограничены тезисами и условиями, определенными экспертом. Такие ситуации встречаются при расчете временных финансовых потоков, возможных рисков, связанных с начатыми проектами, социально-экономических реакций на определенные явления и т.д.

Подводя итоги к вышесказанному, можно сказать что что технико-экономическая экспертиза недвижимого имущества ориентирована на следующие цели:

- Решение неординарных задач для случаев эксплуатации или проектирования недвижимого имущества в различных формах и условиях использования;
- Оценка возможных рисков безопасности и защиты имущества и здоровья пользователей при обычном использовании недвижимого имущества. Так же, определение причин разрушения части или всего объекта недвижимого имущества;
- Судебные разбирательства, связанные с вопросами по недвижимому имуществу. Составление возможных вариантов совместного использования общей недвижимости. Установление прав собственности. Определение компенсации при неравном разделе и т.д.;
- Определение ущерба для недвижимого имущества, пострадавшего от природных или антропогенных факторов.

Основными проблемами, связанными с экспертизой недвижимости в Молдове на данный момент, являются:

- Отсутствие единых технических норм на уровне исполнителя. За исключением экспертиз, связанных со строительством и проектированием, остальные виды экспертных изысканий по недвижимости не имеют необходимую поддержку в законодательных нормах. Нет ясных форм определения экспертизы и ограничений к ее применению;
- Отсутствие дипломированных специалистов по вопросам экспертизы недвижимости. В настоящий момент, система образования в Молдове не выпускает специалистов в области экспертизы недвижимого имущества. По этой причине, специалисты различных профилей и направлений, связанных с недвижимостью, вынуждены приобретать необходимые знания из не всегда достоверных источников, зачастую необоснованных законодательством;
- Отсутствие должного внимания со стороны государственных структур в создании инфраструктуры для ведения единой практики по экспертизе недвижимого имущества в вопросах сбора информации, создания стандартов, контроль качества результатов данной деятельности.

Принимая во внимание, описанное выше, в целях решения проблем могут быть рекомендованы некоторые меры. Как, к примеру, создание научной группы по исследованию вопросов, связанных с проведением экспертизы недвижимого имущества. Основными задачами данной группы должны быть проектирование этапов развития единой исполнительной структуры занимающейся экспертизой недвижимости и развитие законодательной базы для данной деятельности.

Так же необходимо провести обучение преподавательского состава из образовательных институтов, связанных с вопросами по недвижимости, для создания специальности по экспертизе недвижимого имущества. На данном этапе может быть использован опыт зарубежных специалистов наряду с практикой местных экспертов из государственного и частного секторов.

Список использованной литературы

1. Кембриджский Университет, Великобритания. *Кембриджский словарь английского языка, 1995*. [Электронный ресурс] URL: <https://dictionary.cambridge.org/> (дата обращения 01.02.2020).
2. Румынский толковый словарь, [Электронный доступ]. – Режим доступа: <https://www.dex.ro/expertiza> (дата обращения 01.02.2020).

3. Словарь юридических терминов законодательства РМ, [Электронный доступ]. – Режим доступа: <http://justice.md/md/dic/#EFECTELE%20NOTARARII%20CIVILE%20IN%20PENAL> (дата обращения 01.02.2020);
4. Об экологической экспертизе, Закон РМ №.851 / 29.05.96, Официальный вестник Республики Молдова, 52-53, от494, 08.08.1996.
5. Правила в строительстве HCM Л.01.07-2005 Положение об основании инвестиционных проектов в строительстве. Утверждено приказом генерального директора Департамента строительства и развития территории №. 74 от 24 марта 2005 г., вступил в силу с 1 июля 2005 г.
6. О качестве в строительстве, Закон РМ №. 721 от 02.02.96 г., Официальный вестник Республики Молдова, №. 25, от259, 25.04.1996 г.
7. Постановление Правительства N306, от30.03.2000 об утверждении Положения о разрешении на эксплуатацию и изменение назначения конструкций и сооружений, Официальный вестник Республики Молдова, 37-38, от385, 06.04.2000.
8. О разрешении выполнения строительных работ, Закон РМ№.163, от09.07.2010 Официальный вестник Республики Молдова, 155-158, от549, 03.09.2010.
9. О кадастре недвижимого имущества, Закон РМ №.1543, от 25.02.98 Официальный вестник Республики Молдова, 44-46, от318, 21.05.1998;
10. О судебной экспертизе и статусе судебного эксперта, Закон РМ№.686 от 14.04.2016.Официальный вестник Республики Молдова, 157-162, от316, 10.06.2016.