

Крылова Анастасия Дмитриевна, студентка ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия*

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ СУДЕБНО – СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Аннотация: Даны рекомендации, способствующие решению указанных проблем необходимо совершенствование нормативной базы в части регулирования действующего механизма признания многоквартирных домов аварийными, ужесточение контроля и надзора в работе комиссии, усиление комиссии компетентными специалистами экспертами-строителями.

Очевидна также необходимость повышения квалификации судебных экспертов строителей и более тщательный отбор экспертных организаций для проведения строительно-технических исследований путем введения саморегулирования или иных форм контроля.

Ключевые слова: квалификация судебных экспертов, аварийные и ветхие многоквартирные дома, судебная строительно-техническая экспертиза, оспаривание статуса аварийности.

Annotation: Recommendations to help solve these problems are given. It is necessary to improve the regulatory framework in terms of regulating the existing mechanism for recognizing apartment buildings as emergency, tightening control and supervision in the work of the commission, strengthening the commission by competent experts and construction experts.

There is also an obvious need to improve the qualifications of forensic construction experts and a more careful selection of expert organizations to conduct

construction and technical research by introducing self-regulation or other forms of control.

Keywords: emergency and dilapidated apartment buildings, judicial construction and technical expertise, challenging the accident status.

В связи с этим довольно часто аварийными признаются дома, которые на самом деле таковыми не являются. Такая практика наблюдается в различных регионах, и сотни опубликованных решений судов об исключении домов из списка аварийных это подтверждают [1].

Кроме того, в ряде регионов России несовершенства существующего механизма признания многоквартирного дома аварийным используются местными региональными органами исполнительной власти как «инвестиционные проекты» – с нарушением законных прав и интересов граждан «аварийными» признаются пригодные для проживания многоквартирные дома, расположенные на привлекательных с точки зрения потенциального доход приношения земельных участках.

Все это приводит к большому объему судебных споров по данному вопросу и привлечению судебных экспертов-строителей с целью выполнения объективных строительно-технических исследований.

Особенности производства строительно-технических исследований в рамках судебных процессов по аварийным домам: проблемные вопросы и типовые ошибки экспертов [2].

В сложившихся условиях процедура оспаривания в судебном порядке может иметь два направления: оспаривание самого факта аварийности здания и оспаривание рыночной стоимости квадратного метра аварийного жилья, что порождает и два направления судебных экспертиз – строительно-техническая и стоимостная. В случае необходимости установления объективных фактических данных о техническом состоянии здания, назначают строительно-техническую экспертизу. Перед экспертами в определении судья, как правило, ставит вопросы следующего характера:

- Определить техническое состояние конструктивных элементов, установить категорию технического состояния многоквартирного жилого дома?
- Является ли многоквартирный жилой дом аварийным?
- Определить процент износа данного жилого многоквартирного дома?
- Возможно ли дальнейшее проживание в данном жилом доме, не создает ли это опасность для окружающих и для проживающих в данном жилом доме?

Как известно, для объективного ответа на подобные вопросы необходимо проведение полноценного технического обследования с вскрытием всех конструктивных элементов, проведением необходимых обмерных работ, инженерно-геологическим исследованием грунта, выполнением поверочных расчетов и т.д. Анализ подобных заключений в материалах гражданских дел показывает, что эксперты зачастую допускают неточности, нарушают методику выполнения технического обследования – в заключениях отсутствуют поверочные расчеты, обследование носит визуальный характер, эксперты путают понятия и критерии ветхости и аварийности и связывают категорию технического состояния объекта со значением физического износа и другие.

Это связано с рядом факторов, среди которых и упрощение процедуры выполнения экспертизы с целью снижения себестоимости (полноценное техническое обследование услуга недешевая в любом регионе, и некоторые жильцы аварийных домов просто не готовы оплачивать счета в объеме, в котором эксперты оценивают свои услуги); и низкая квалификация экспертов, и даже случаи, когда эксперт перестает быть «независимым» – заинтересован в исходе дела, находится в служебной или иной зависимости.

В соответствии с нормами ЖК РФ, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются путем выкупа изымаемого жилого помещения. При этом выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется, исходя из рыночной его стоимости [3].

Например, в Республике Татарстан выкупную цену сформировали с учётом общей суммы средств Фонда ЖКХ на дату подачи заявки и площади аварийного жилфонда. Она распространяется на всё расселяемое приватизированное жильё и составляет 11022 руб. за кв. м.

Закон допускает возможность оспаривания выкупной стоимости аварийного жилья в судебном порядке, и доказать недостоверность рыночной стоимости при таком подходе можно только при помощи судебной стоимостной (оценочной) экспертизы. Однако сложившаяся практика такова, что нет никакой гарантии, что экспертиза не покажет еще более низкую стоимость или «поднимет» ее совсем незначительно. Суд, тем не менее, положит в основу заключения именно судебной экспертизы, поскольку сам ее и назначал, поручив проведение исследования компетентному специалисту.

Анализ подобных заключений также показывает наличие определенных недочетов – формальный характер исследования, нарушение методик классических подходов к оценке, отсутствие анализа рынка, некорректный расчет физического износа оцениваемого объекта и другие [4].

По результатам проведенного анализа можно прийти к следующим рекомендациям необходимо совершенствование нормативной базы в части регулирования действующего механизма признания многоквартирных домов аварийными, ужесточение контроля и надзора в работе комиссии, усиление комиссии компетентными специалистами экспертами-строителями.

Очевидна также необходимость повышения квалификации судебных экспертов-строителей и более тщательный отбор экспертных организаций для проведения строительно-технических исследований, путем введения саморегулирования или иных форм контроля.

Библиографический список:

1. ГОСТ 31937-2011: Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния оригинал документа.

2. ГОСТ Р 53778-2010: Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования.

3. Грахов В. П., Якушев Н. М., Ложкина А. Ю. Комплексное обследование зданий и сооружений// Интеллектуальные системы в производстве. -2014. -№ 1 (23).- С. 116-119.

4. Дмитриева Т. Н., Ханьжов И. С., Большакова С. М. Подходы к решению проблем ветхого и аварийного жилья//Экономика и менеджмент инновационных технологий.- 2014. -№ 8 (35). -С. 47-50.