

Агеева Маргарита Валерьевна, магистрант ОСУН

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

МИНИМИЗАЦИЯ ОШИБОК СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-СТРОИТЕЛЯ, В РЕШЕНИИ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С РАЗДЕЛОМ ДОМОВЛАДЕНИЯ

Аннотация: Одной из наиболее востребованных строительных экспертиз является раздел жилого дома в натуре. Нередки случаи, когда эксперты совершают ошибки в данных экспертизах, которые в свою очередь обуславливают недостоверность документа. В данной статье анализируются пути по минимизации и предотвращению ошибок.

Ключевые слова: экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза, раздел домовладения, эксперт.

Annotation: One of the most sought-after building expertise is the section of an apartment house in kind. It is not uncommon for experts to make mistakes in these examinations, which, in turn, make the document unreliable. This article analyzes ways to minimize and prevent errors.

Keywords: expertise, judicial construction and technical expertise, section of household, expert.

Судебная строительно-техническая экспертиза представляет собой комплекс последовательно проводимых работ, в конце которых экспертом выносится заключение. Допущенная экспертом ошибка может поставить под сомнение доказательственное значение заключения, а также может сильно повлиять на исход судебного дела. Для того чтобы минимизировать

экспертные ошибки, следует определить, что требуется от эксперта, что входит в его компетентность и при осуществлении каких действий он может допустить ошибки. Для этого предлагается разделить экспертизу, в рамках которой решаются вопросы раздела домовладения, на три основных этапа:

1. Подготовка к экспертизе.
2. Обследование здания.
3. Составление заключения эксперта.

В свою очередь каждый из этапов делится на отдельные составляющие: Подготовка к экспертизе подразумевает ознакомление с проектной документацией на здание, с документацией по имевшим место ремонтам, перепланировкам и реконструкциям, с результатами предыдущих обследований (Технический паспорт БТИ), определение целей экспертизы.

Затем непосредственно происходит фактическое ознакомление с объектом исследования - домовладением, в ходе которого, эксперт выезжает на объект и осуществляет визуальное и детальное инструментальное обследование здания.

После обследования здания эксперт приступает к написанию заключения, в котором он описывает полученные результаты.

Таким образом, были выделены основные этапы и вопросы, которые стоят перед экспертом, когда он занимается экспертизой, связанной с разделом домовладения.

Чтобы эффективно и своевременно минимизировать ошибки экспертов-строителей следует разобраться в том, что послужило причиной их возникновения.

В рамках экспертизы эксперту необходимо всесторонне исследовать объект и, опираясь на свои специальные знания, ответить на поставленные перед ним вопросы. Что же касается практики, то тут существует ряд факторов, которые могут этому препятствовать: субъективные (некомпетентность эксперта; низкая квалификация; физическое или психологическое состояние) и

объективные (например, с отсутствием специальной аппаратуры, современных разработанных методик и т.п.) [1; 2].

Одной из основных и более значимых причин дачи экспертом ошибочного заключения является небрежное, поверхностное исследование объекта экспертизы. При проведении исследования многие эксперты предпочитают действовать “по старинке”, при этом не применяя новые наиболее эффективные методы исследования. Нередко эксперты выявляют не все возможные признаки, а лишь часть их. Зачастую низкая квалификация эксперта обуславливает неверную оценку определения значимости признаков.

Одним из основных источников информации об экспертных ошибках служит анализ результатов рецензирования заключений экспертов и практики производства повторных экспертиз. Назначение повторной экспертизы лишь косвенно говорит о наличии недостатков в заключении первичной экспертизы. Анализ расхождения в выводах позволяет нам определить, что было причиной ошибок при проведении исследований.

Анализ экспертной практики показывает, что основными причинами ошибочных выводов по экспертизам, касающихся вопросов раздела домовладения, являются следующие:

1. Ошибочная оценка износу домовладения.
2. Неполнота исследования.
3. Неграмотное ознакомление с материалами дела.
4. Ошибки в расчетах, выборе параметров и коэффициентов.
5. Выход за пределы компетенции.
6. Непринятие во внимание существенных обстоятельств.

В связи с этим предлагается список наиболее важных аспектов, которые рекомендуется проверить эксперту-строителю перед завершением экспертизы:

1. Уточнение времени производства экспертизы.
2. Наличие подписки эксперта о предупреждении об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ.

3. Определение целей экспертизы, в соответствии с поставленными судом вопросами.

4. Анализ исходной документацией.

5. Визуальное обследование конструкций, выявление дефектов (с фотофиксацией).

6. Обмерные работы - определение конфигурации, размеров, положения в плане и по вертикали конструкций и их элементов.

7. Инструментальные измерения, уточнение пролетов конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов.

8. Измерение прогибов и деформаций.

9. Определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов.

10. Осадки фундаментов и деформации грунтов оснований.

11. Общая характеристика систем инженерного оборудования.

12. Определение фактических параметров микроклимата или производственной среды, температурно-влажностного режима помещения, наличия агрессивных к строительным конструкциям технологических выделений, сбор сведений об антикоррозионных мероприятиях.

13. Составление описания объекта экспертизы по данным, полученным в ходе осмотра.

14. Определение износа здания (физический, функциональный, внешний).

15. Определение стоимости домовладения.

16. Принять во внимание основные требования при реконструкции и перепланировке в жилых домах при разделе или выделе доли жилого дома.

17. Установление соотношения величины полезной площади помещений жилого дома, отвечающих требованиям технических, санитарных норм, и количества спорящих сторон с учетом величины долей, принадлежащих им в праве собственности на недвижимость.

18. Определение возможности устройства изолированных помещений с отопительно-варочными устройствами, отдельными входами, имеющих непосредственное дневное освещение (определенный уровень освещенности и инсоляции), по количеству, равному числу спорящих сторон, без нанесения несоразмерного ущерба строению, подлежащему разделу.

19. Установление возможности/невозможности раздела спорного дома между спорящими сторонами в соответствии с заданными судом условиями.

20. В случае возможности раздела - разработка вариантов реального раздела домовладения.

21. С помощью метода графического моделирования составление поэтажных планов, с указанием, к каким изменениям приведет тот либо другой вариант реального раздела.

22. Определением видов и объемов работ в случае необходимости переоборудования.

Таким образом, данный список создан для того, чтобы судебный-эксперт смог проверить написанную им работу, а также проанализировать все ли этапы он учел.

Библиографический список:

1. Домарова Е. В. Расчетно-конструктивные методы защиты от прогрессирующего разрушения железобетонных монолитных каркасных зданий// Вестник Иркутского государственного технического университета. 2015.№10. С. 123–130.

2. Перельмутер А. В., Криксунов Э. З., Мосина Н. В. Реализация расчета монолитных жилых зданий на прогрессирующее (лавинообразное) обрушение в среде вычислительного комплекса SCAD Office. Инженерно-строительный журнал, №2, 2009.