

*Шошина Екатерина Александровна, студент магистратуры ОСУН  
НИУ «Московский государственный строительный университет»,  
г. Москва, Россия*

## **ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Аннотация:** В статье рассмотрим значение строительно-технической экспертизы объектов незавершенного строительства и основные вопросы, и задачи, поставленные перед экспертом-строителем. На сегодняшний день реализация проектов с применением объектов незавершенного строительства реализуются все чаще. Сам по себе объект незавершенного строительства может стать угрозой для объектов, находящихся по соседству и в районе в целом. В статье рассматриваются достоинства и недостатки применение объектов незавершенного строительства. Судебно-техническая экспертиза возникает при решении судебных споров. На основании экспертного заключения оценщиков об объекте можно установить возможность достройки, ремонта и последующей эксплуатации объекта или возможности сноса.

**Ключевые слова:** Судебная строительно-техническая экспертиза; объект незавершенного строительства (ОНС); оценка правового статуса; оценка технического состояния.

**Annotation:** In the article, we will consider the importance of construction and technical expertise of construction in progress and the main questions and tasks posed to the expert builder. Today, projects with the use of construction in progress are being implemented more and more often. The construction in progress itself can become a threat to the objects in the neighborhood and in the area as a whole. The

article discusses the advantages and disadvantages of the use of objects of construction in progress. Forensic expertise arises in the resolution of litigation. Based on the expert opinion of the appraisers about the object, it is possible to establish the possibility of completion, repair and subsequent operation of the object or the possibility of demolition.

**Keywords:** Forensic construction and technical expertise; construction in progress (ONS); assessment of the legal status; technical condition assessment.

## **Введение**

Объект незавершенного строительства представляет собой довольно размытое понятие, которому нет официального определения в законодательстве. В градостроительном кодексе РФ также нет такого термина, но при этом под объектом незавершенного строительства обычно понимают объект капитального строительства.

Сейчас на международном и отечественных рынках существует огромное количество недостроенных объектов или заброшенных в ходе строительства, вместо них планируется возведение новых объектов и снос старых, что и говорит о необходимости проведения строительно-технической экспертизы. СТТЭ предполагает решение таких задач как:

1. Определение общего объема всех выполненных работ в физическом выражении;
2. Выявление качества выполненных работ и сопоставление их с нормативными техническими характеристиками по условиям договора, документам проекта, общей нормативной документации, общей технической документации.
3. Расчет стоимости выполненных работ, которые были затрачены на создание или ремонт строительных объектов;
4. Составление общего отчета и заключения о возможности проведения проекта по возведению или ремонту объекта в соответствии с первоначальными назначениями и условиями.

На сегодняшний день реализация проектов с применением объектов незавершенного строительства реализуются все чаще. Рассматриваются достоинства и недостатки применение объектов незавершенного строительства.

Если проект производства работ с применением объектов незавершенного строительства входит в сделку с инвесторами или государством, то к достоинствам можно отнести факт того, что на объект имеются все разрешения о его строительстве, что уменьшает риски по срокам завершения проекта, а также риски увеличения общей стоимости проекта на дополнительные договоры, а соответственно такой финансовый показатель как NPV покажет большую прибыль.

Хоть объекты незавершенного строительства и привлекают инвесторов и государство, можно выделить такой недостаток как наличие уже принятых ранее объемно-планировочных, конструктивных или иных технических решений, которые возможно не смогут измениться никогда [1; 2; 3]. Также к недостаткам имеющихся в городе объектов незавершенного строительства можно отнести сам факт существования такого объекта, который оказывает общее негативное воздействие на общую городскую и социальную среду, например, такое как:

- Зброшенность здания, в результате чего появляется невозможность использования территории объекта по другим целевым назначениям;
- Возрастающая негативная атмосфера в районе приводит к увеличению криминальных случаев и административно-наказуемых нарушений;
- Ухудшению общей эстетической картины района;
- Ухудшению экологических факторов, таких как возникновение эрозии грунтов основания объекта НС, ведь по истечению определенных сроков котлован здания и окружающий его грунт обводняется, выпучивается и приседает из-за недостроенного объекта; А также возникновение мусора на территории, токсических и бытовых отходов и продуктов жизнедеятельности.

Сам по себе объект незавершенного строительства может стать угрозой для объектов, находящихся по соседству и в районе в целом. При приобретении в собственность объекты НС становятся проблемой и для покупателя, ведь помимо рисков о возможности возведения здания и его прибыльности, возникает риск, связанных с отсутствием информации и качестве проведенных до этих работ на объекте, а фактически это означает неопределенность качества приобретаемого покупателем объекта.

По выше описанным недостаткам объекты НС часто становятся предметом для судебных споров, а, следовательно, все чаще проводят исследования судебной строительно-технической экспертизы. Независимая и профессиональная экспертиза НС просто объективно необходима для страхования от высоких рисков [4; 5].

При проведении профессиональной экспертизы важно точно и достоверно определить качество выполненных строительных работ. Качество определяется с помощью большого перечня параметров, перечислим самые главные:

- Состояние фундамента объекта;
- Техническое состояние стен, кровли, перегородок и подвалов объекта;
- Качество ранее использованных строительных материалов и оборудования;
- Наличие инженерных сетей;
- Состояние инженерных сетей;
- Наличие дефектов при строительстве.

Оценка НС подразумевает исследование объекта и его анализ по имеющейся документации.

В завершении проведения профессиональной судебной строительно-технической экспертизы составляется заключение, в котором указываются:

- Основные технические характеристики объекта;
- Перечень возведенных элементов;

- Информация о проведении строительно-монтажных работ;
- Проверка соответствия выполненных работ по документам и НТД.

В процессе проведения экспертизы рассматривается совокупность элементов конструкции, где каждый элемент рассматривается отдельно. То есть фундамент, перегородки, облицовка и прочее рассматривается отдельно друг от друга. На основании рассмотрения определяется общий показатель физического состояния:

$$F_{\phi} = \left[ \sum_1^n F_i \times L_i \right] / 100, \text{ где}$$

$F_{\phi}$  – показатель физического износа здания, %,

$F_i$  – показатель физического износа  $i$ -того конструктивного элемента, %,

$L_i$  – коэффициент, отражающий долю данного конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости ОНС.

Имея полный перечень информации и техническом состоянии каждого из объектов, можно вычислить полную конечную стоимость завершения строительства объекта. Оценщик определяет стоимость на основании проектной документации, затрат на устранение возможных проблем при приобретении правого статуса ОНС, сроков реализации проекта, возможных рисков проекта и затрат по проведенному ранее техническому обследованию объекта.

При проведении оценки во внимание не берутся выполненные ранее расчеты по реализации проекта, ведь они отличаются от фактических до 50%. Полученную итоговую стоимость оценщик отражает в экспертном заключении и приводит доказательства.

### **Основные результаты**

Так, проведение строительно-технической экспертизы объектов незавершенного строительства является одним из самых важных элементов, которые устанавливают достоверные технические и эксплуатационные характеристики. Именно на основании экспертного заключения оценщиков об

объекте можно установить возможность достройки, ремонта и последующей эксплуатации объекта или возможности сноса [6].

- Поэтому проводимая экспертиза очень важна для полного представления информации об объекте, о возможных потерях и общую экономическую целесообразность.

#### **Библиографический список:**

1. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории. М., 2016.
2. Арсеньев В.Д. Соотношение понятий предмета и объекта в судебной экспертизе. М., 2013.
3. Комментарий к законодательству о судебной экспертизе: уголовное, гражданское, арбитражное судопроизводство / Ю.Г. Корухов [и др.]. – М.: Норма, 2014.
4. Нестеров, А.В. Экспертика: Общая теория экспертизы. – М.: НИУ ВШЭ, 2014.
5. Никишина О.В., Никишина О.Б. Техническая экспертиза объектов незавершенного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 1 (12).
6. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Свод правил по проектированию и строительству [Электронный ресурс] // Консорциум Кодекс. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200034118> (11.11.2020).