

ВОЛОЩУК С.Д. КРАХИН А.В. СЕДНЕЕВ М.Ю.

# СУДЕБНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ



**С.Д. Волощук, А.В. Крахин, М.Ю. Седнев**

**СУДЕБНАЯ  
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ  
ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ  
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ**

Под общей редакцией д.т.н., проф. С.Д. Волощука



Издательство АСВ  
Москва  
2014

Рецензенты:

доктор технических наук, профессор – *В.Я. Мищенко*  
(проректор Воронежского государственного архитектурно-  
строительного университета)

доктор экономических наук, профессор – *К.Ю. Кулаков*  
(кафедра «Организация строительства и управления недвижимостью»  
ФГБОУ ВПО «МГСУ»)

**Волощук С.Д., Крахин А.В., Седнев М.Ю.**

Судебная строительно-техническая экспертиза. Определение объемов и стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ: Учебное пособие / под общей редакцией С.Д. Волощука. – М.: Издательство АСВ, 2014. – 176 с.

ISBN 978-5-93093-962-0

Книга предлагает системный взгляд на строительно-техническую экспертизу как механизм ответственного экспертного сопровождения объекта капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла, включая разрешение конфликтных ситуаций в судебном порядке. Основной акцент предлагаемого материала, подготовленного в том числе, на основе обобщения экспертной практики «Экспертного центра «ИНДЕКС», делается на научно-методическом обеспечении экспертизы объемов и стоимости проектно-изыскательских работ. Книга содержит также рекомендации практикующих экспертов как по вопросам выполнения экспертного исследования, так и подготовки заключения.

Материал книги актуализирован с учетом положений законопроекта № 306504-6 «О судебно-экспертной деятельности Российской Федерации».

Для практикующих экспертов, студентов и преподавателей строительных вузов.

ISBN 978-5-93093-962-0

© Издательство АСВ, 2014

© Волощук С.Д., Крахин А.В.,  
Седнев М.Ю., 2014

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	7
<b>Глава 1. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</b> .....	9
1.1. Экспертное сопровождение объекта капитального строительства .....	9
1.2. Конфликтная строительно-техническая экспертиза .....	17
1.3. Проблематика технического регулирования в экспертной деятельности.....	22
1.4. Подтверждение квалификации эксперта .....	30
1.5. Требования, предъявляемые к судебным экспертам .....	35
<b>Глава 2. ФАКТИЧЕСКИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО- ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕМА И СТОИМОСТИ ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ ПРОЕКТНО- ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ</b> .....	39
2.1. Общие положения о проведении строительно-технической экспертизы по определению объема и стоимости проектно-изыскательских работ .....	39
2.2. Ситуации, требующие производства экспертизы объемов и стоимости фактически выполненных проектно- изыскательских работ .....	43
2.3. Договорная цена проектных работ .....	45
2.4. Взаиморасчеты при прекращении договорных отношений .....	49

<b>Глава 3. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ ПРОЕКТНО- ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ</b> .....	52
3.1. Элементы проектной и рабочей документации ....	52
3.2. Определение необходимого состава проектной и рабочей документации.....	59
3.3. Определение стоимости проектно- изыскательских работ, разделов проекта, а также частей и книг проектной документации и комплектов рабочей документации.....	68
3.4. Определение объемов стоимости фактически выполненных работ в отношении элементов проектной и рабочей документации, материалов инженерных изысканий .....	76
3.5. Особенности проектно-изыскательских работ на стадии предпроектного обоснования .....	82
3.6. Анализ методов определения сметной стоимости проектных работ .....	85
3.7. Подходы к оценке объемов выполненных проектных работ.....	88

<b>Приложение 1 ВОПРОСЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ</b> .....	96
Технико-организационное нормирование в области обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений .....	96
Техническое регламентирование отношений в сфере пожарной безопасности .....	104
Особенности применения требований пожарной безопасности при проведении экспертизы проектной документации .....	111

<b>Приложение 2. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОМ И СТОИМОСТИ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ, ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ ПОДРЯДА</b> .....	128
1. Область применения .....	128
2. Используемая нормативно-правовая и нормативно-техническая базы .....	128
3. Критерии оценки проекта как результата выполненных работ.....	162
4. Алгоритм проведения экспертизы объема и стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ .....	163
5. Рекомендации по определению надлежащего состава проекта.....	164
6. Особенности состава проектной документации для линейных объектов .....	167
7. Определение стоимости элементов проекта.....	169
8. Определение объема фактически выполненных работ .....	173
9. Определение стоимости фактически выполненных работ.....	176
10. Некоторые замечания по формированию заключения эксперта.....	177

## ВВЕДЕНИЕ

В судебной практике достаточно часто назначаются строительно-технические экспертизы. Так, в арбитражном процессе каждая пятая экспертиза является строительно-технической. В гражданском процессе каждая шестая экспертиза является строительно-технической, но по совокупному числу выполненных по определению суда экспертиз этого вида суды общей юрисдикции в пять раз превосходят арбитражные суды (по официальной статистике Минюста России за 2011 г.). Тем не менее судебная строительно-техническая экспертиза остается методически наименее обеспеченным видом судебных экспертиз. За исключением традиционных экспертных задач, таких как раздел домовладения, определение ущерба от затопления либо пожара, по которым имеются стандартные методики, рекомендованные Минюстом РФ, для проведения более сложных экспертных исследований какие-либо методические разработки отсутствуют. К таким исследованиям относится и определение объема, стоимости фактически выполненных работ, в том числе объемов и стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ.

Подобные экспертизы могут быть востребованы на любом этапе жизненного цикла объекта капитального строительства, включая этап эксплуатации здания или сооружения. В отличие от экспертизы проектной документации и материалов инженерных изысканий при определении объемов фактически выполненных проектно-изыскательских работ недостаточно определить, что проектная документация соответствует требованиям технических регламентов. Эксперт обязан проверить выполнение проектировщиком задания на проектирование и иных условий соответствующего договора подряда. Кроме того, экспертиза фактически выполненных проектно-изыскательских работ осуществляется не только в отношении проектной документации, но и в отношении рабочей документации.

Закон предписывает эксперту проводить исследования объективно, на научной основе, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить научную обоснованность и достоверность сделанных выводов. Очевидно, не последнюю роль в этом играет качество используемого научно-методического обеспечения для производства экспертизы.

Вопросы сертификации методов и средств решения конкретных экспертных задач регулируются Федеральным законом Российской

Федерации от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании». В соответствии со ст. 20 указанного Закона определены процедуры подтверждения качества в форме как обязательной, так и добровольной сертификации. Обязательная сертификация продукции, работ и услуг определяется постановлением Правительства РФ от 1 декабря 2009 г. № 982 «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии»<sup>1</sup>, однако методическое обеспечение судебной экспертизы в эти перечни не включено. Вопрос качества методического обеспечения строительно-технической экспертизы остается открытым, равно как и задача создания федеральной системы методического обеспечения судебных экспертиз, которая, и только она, позволит реализовать единые научно-методические подходы в экспертной практике. Предлагаемая в настоящей книге методика подготовлена с учетом положений законопроекта № 306504-6 «О судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который находится на рассмотрении в Госдуме.

---

<sup>1</sup> Взамен утратившего силу постановления Госстандарта России от 30 июля 2002 г. № 64.



# ГЛАВА 1

## ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 1.1. Экспертное сопровождение объекта капитального строительства

В контексте развития института экспертизы в строительстве представляется продуктивной концепция экспертного сопровождения объекта капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла: проектирование (включая изыскания), строительство, эксплуатация, реконструкция, утилизация. Эта концепция согласуется и с новеллами Градостроительного кодекса Российской Федерации об ответственности собственника (владельца) здания, сооружения.

Задача такого экспертного сопровождения – поддержка взаимодействия собственника (владельца) объекта недвижимости с профессиональными игроками на рынке товаров, работ и услуг: проектировщиком (изыскателем), техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, поставщиком, эксплуатирующей организацией, контрольно-надзорными органами, а также минимизация рисков при принятии решений или совершении сделок.

К числу факторов, актуализирующих независимое экспертное сопровождение эксплуатируемого объекта, можно отнести следующие:

- смена ориентиров в структурной и инвестиционной политике, наращивание объема частных инвестиций, особенно в жилищном строительстве;
- изменение представлений инвесторов о потребительских качествах жилой, офисной и производственной недвижимости и соответственно возрастание их требований;
- появление и развитие профессионального управления недвижимостью;
- образование критической массы управляющих и иных специализированных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, требующей упорядочения отношений и защиты интересов потребителя.

Следует указать, что экспертным сопровождением можно считать лишь процедуры, осуществляемые компаниями или лицами, не являющимися непосредственными участниками строительства (реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации) и формально не

заинтересованными в результатах строительства (реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации) как формы коммерческой деятельности.

Основным действующим лицом в экспертном сопровождении объекта капитального строительства является эксперт, под которым понимается физическое лицо, подтвердившее в установленном порядке свои специальные знания в рамках соответствующей предметной области, обладающее навыками исследовательской (экспериментальной и/или аналитической) деятельности (участие в проведении экспериментов по заданным методикам, составление описания проводимых исследований и систематизация результатов) и подготовки отчетов по выполненным работам.

Как правило, для присвоения статуса эксперта применяются следующие критерии и процедуры:

- высшее профильное образование;
- подтвержденный опыт работы по соответствующему (соответствующим) направлению предметной области;
- аттестация в форме квалификационного экзамена, тестирования или иной форме.

Если перечень статусных требований в принципе достаточно проработан в нормативных правовых актах, то вопросы достаточности и адекватности мер ответственности «статуированного» лица и их эффективной реализации нуждаются в серьезной доработке.

Наибольшая проработка вопроса экспертного сопровождения объекта капитального строительства имеет место для стадии проектирования, где уже реализованы механизмы:

- государственной аттестации экспертов Минрегионом;
- государственной аккредитации экспертных организаций Росаккредитацией (Минэкономразвития);
- административного обжалования заключения экспертизы, отзыв аттестата, аннулирование аккредитации;
- ответственности аттестованных и аккредитованных лиц.

Данная модель, с той или иной вариацией набора элементов государственного регулирования и саморегулирования, может быть реализована применительно к любому направлению экспертной деятельности, равно как и на любой стадии жизненного цикла объекта капитального строительства.

Экспертиза проектной документации имеет административно-правовое и гражданско-правовое содержание. С одной стороны, экспертиза проектной документации есть процедура, причем обязательная в случаях, предусмотренных законом, влекущая определен-

ные административно-правовые последствия в виде допуска к строительству. С другой стороны, это своего рода гарантия, сертификат качества «товара», каковым является проект.

Национальная специфика оценки соответствия проекта установленным требованиям заключается в дублировании механизмов – декларация соответствия (клятва ГИПа) и заключение экспертизы. Подобное дублирование, надо полагать, обусловлено низким качеством проектирования и/или неэффективностью обеспечительных мер подтверждения соответствия проекта. Такому положению вещей корреспондирует неопределенность правового статуса декларации соответствия проектировщика, недобросовестность и/или некомпетентность которого в настоящее время действующим законодательством презюмируется.

Тренд развития института подтверждения соответствия проектной документации установленным требованиям будет характеризоваться переносом центра тяжести на гражданско-правовую составляющую, ответственный бизнес и профессионально-ориентированные сообщества. Экспертиза проектов перестанет быть обязательной формой оценки соответствия в результате ее постепенного замещения ответственным декларированием проектировщика. Следует также иметь в виду, что эксперт проверяет проектную документацию, в то время как строительство объекта осуществляется по рабочей документации, подготовленной проектировщиком. Таким образом, вопрос соответствия рабочей документации утвержденной проектной документации все равно остается в зоне ответственности проектировщика, но за рамками правового поля. Тем не менее как диспозитивный механизм снижения рисков застройщика (собственника) и перераспределения ответственности за последствия возможных ошибок проектировщика экспертиза проектной документации, безусловно, сохранится, потеряв при этом статус государственно-обязательной, быть может, за исключением особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Поэтапная отмена обязательности экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации была предусмотрена Планом мероприятий «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 г. № 1487-р (далее – Дорожная карта)<sup>2</sup>.

В декабре 2012 г. Госстрой России обнародовал законопроект о ликвидации с 1 января 2014 г. института экспертизы проектной до-

---

<sup>2</sup> Утратило силу (см.: Распоряжение Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 1336-р).

кументации и результатов инженерных изысканий в отношении большинства объектов капитального строительства, разработанный во исполнение указанного выше Плана.

В связи с отменой экспертизы законопроект устанавливал, что соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, радиационной и иной безопасности, других документов в области стандартизации, а также результатам инженерных изысканий, а также соответствие результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов должно подтверждаться декларацией о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Законопроект основывался на предположении о сравнительно высоком качестве подготавливаемой в настоящее время проектной документации (и выполнении инженерных изысканий, как правило, в требуемом объеме), при котором ошибки в проектировании являются следствием злого умысла и относительно редки, в связи с чем вместо концепции недопущения вреда (с помощью экспертизы проекта до его реализации) следует принять концепцию возмещения вреда (с помощью установления ответственности за его причинение).

За нарушение требований к декларации о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий законопроект устанавливалась административная и уголовная ответственность. Однако специфика возложения ответственности в том, что она носит отложенный характер, и если реализуется, то только после наступления неблагоприятных последствий (причинение вреда здоровью, смерть человека). Хотя законопроект Госстроя и лежит в русле тренда развития института подтверждения соответствия проектной документации, но форсирует события при отсутствии необходимых условий: ответственный бизнес, эффективная судебная система. В итоге законопроект не был внесен на рассмотрение Госдумы, а п. 18 Дорожной карты исключен впоследствии был снят с повестки дня, претерпела существенные изменения и сама Дорожная карта<sup>3</sup>.

На наш взгляд, дальнейшая динамика развития экспертизы проектной документации будет определяться плавной интерференцией публичного и частного интересов. С 1 июля 2013 г. ответственность в контексте ст. 60 ГрК РФ возлагается на собственника (владельца)

---

<sup>3</sup> Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 1336-р утвержден План мероприятий «дорожная карта» «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

объекта капитального строительства. Собственники будут заинтересованы в минимизации своих затрат на страхование гражданской ответственности, в том числе посредством подтверждения соответствия результатов проектирования (включая изыскания). Кроме того экспертиза проектной документации (результатов инженерных изысканий) но уже не в формате технического регулирования, а как независимая оценка качества проектирования (изысканий), может быть востребована при приемке застройщиком результата проектных работ, для понуждения проектировщика к устранению выявленных недостатков либо в целях защиты своих интересов в суде.

Если говорить об экспертном сопровождении на стадии строительства, то действующим законодательством о техническом регулировании предусмотрено пять форм обязательной оценки соответствия:

- строительный контроль;
- государственный строительный надзор;
- заявление о соответствии построенного, реконструированного или отремонтированного здания или сооружения проектной документации;
- заявление о соответствии построенного, реконструированного или отремонтированного здания или сооружения требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений;
- ввод объекта в эксплуатацию.

Все указанные формы объединяет целевая направленность на предупреждение, выявление и устранение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, а также технических регламентов и проектной документации. Используется та же, что и на стадии проектирования, двухступенчатая схема – частный контроль (самоконтроль) дублируется публичным (государственным). В этом плане заявления строительной организации-подрядчика о соответствии объекта представляются не более чем формальными актами, «подшиваемыми в дело».

В функционал государственного контроля, реализуемого в формате регламентированных административных процедур, входит также и административная составляющая – пресечение допущенных застройщиком, техническим заказчиком или подрядчиком нарушений (меры, предусмотренные законодательством в области технического регулирования и об административных правонарушениях).

Безусловно, государственному строительному надзору в большей степени присущи признаки исполнительно-распорядительной, а не экспертной деятельности. Эта деятель-

ность имеет правоохранительную направленность, осуществляется с целью выявления несоответствия деятельности поднадзорного лица требованиям правовых и технических норм, а также привлечения к административной ответственности. В большей степени целям экспертного сопровождения объекта капитального строительства будет соответствовать институт негосударственного строительного надзора, введение которого было предусмотрено Дорожной картой (п. 17). Но, с другой стороны, отсутствие у подобного института властных полномочий (привлечение к административной ответственности), которыми наделены законом органы государственного строительного надзора, не позволит функционировать ему автономно. Поэтому непонятно, каким образом заключение негосударственного строительного надзора можно приравнять к заключению государственного строительного надзора. В результате последующей корректировки Дорожной карты этот пункт не вошел в действующую редакцию<sup>4</sup>.

Если под экспертным сопровождением понимать контроль безопасности процесса строительства и контроль мероприятий, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объекта капитального строительства в будущем, то оно уже реализовано, но не носит системного характера (отсутствие полноты и замкнутости). Поэтому нуждается в совершенствовании, в том числе в контексте пересмотра значимости перечисленных выше форм, перевод некоторых из них в разряд добровольных либо исключение.

Либерализация процедуры ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию предусматривалось Дорожной картой (п. 16). В исходной редакции Дорожной карты предполагалось вовлечение в процедуру ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию страховых компаний и саморегулируемых организаций. Административная процедура получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ) замещалась договором застройщика со страховой компанией и его финансовой ответственностью на весь период гарантийного срока эксплуатации объекта (с 1 января 2018 г.). И только одно обязательное условие сохранялось – подтверждение строительным надзором соответствия построенного объекта капитального строительства требованиям законодательства

---

<sup>4</sup> План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденный распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 1336-р.

Российской Федерации. В процессе корректировки Дорожной карты п. 16 был исключен.

На стадии эксплуатации объекта капитального строительства, составляющей более 95% его жизненного цикла, предусмотрены следующие формы обязательной оценки соответствия:

- эксплуатационный контроль;
- государственный контроль (надзор).

Дорожной картой (п. 18) предусматривалось развитие института профессиональных управляющих компаний, установление мер их ответственности.

Госстрой России предложил дополнить гл. 6.2 Градостроительного кодекса РФ статьей «Договор об эксплуатации здания, сооружения». В соответствии с договором об эксплуатации здания, сооружения лицо, привлекаемое в целях обеспечения безопасной эксплуатации объекта, обеспечивает безопасность при его эксплуатации, техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт.

Согласно законопроекту договор об эксплуатации здания, сооружения должен предусматривать обязанность эксплуатирующей организации застраховать ответственность за причинение вреда вследствие нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации объекта в течение всего срока действия договора.

С учетом уже сделанных оговорок указанные механизмы можно интерпретировать как экспертное сопровождение объекта капитального строительства на стадии его эксплуатации. Техническое обследование эксплуатируемых объектов, в том числе с применением испытательного оборудования и измерительных средств (инструментальный контроль), с целью выявления дефектов и повреждений элементов конструкций и инженерного оборудования, влекущих за собой несоответствие требованиям технических регламентов, является неотъемлемой частью такого экспертного сопровождения. Следует иметь в виду, что для проведения некоторых видов инструментального контроля технического состояния здания или сооружения необходима аккредитация в соответствующей области оценки соответствия эксплуатируемых объектов.

Необходимость привлечения экспертной организации (экспертов), как правило, возникает уже на стадии согласования условий договора об эксплуатации объекта, еще до фактического выхода управляющей компании на объект.

В первую очередь необходимо получить представление о техническом состоянии объекта, его основных конструктивных элемен-

тов, состоянии инженерных систем и оборудования, необходимости капитального или текущего ремонта уже эксплуатируемого объекта до того, как взять его в управление. Во вторую очередь не менее важно выяснить наличие, полноту и комплектность проектной, разрешительной и исполнительной документации, без которой невозможна эффективная эксплуатация объекта.

В случае если объект взят в управление без надлежащего комплекта исполнительной документации, профессиональная экспертная организация в состоянии оперативно восстановить расчетно-конструктивную схему здания и исполнительные схемы инженерных сетей и систем.

Во многих ситуациях привлечение независимой экспертной организации стало уже привычным и обыденным делом:

- определение технического состояния кровель;
- определение надежности популярных в последнее время навесных фасадов;
- определение качества остекления;
- экспертиза качества, объемов и стоимости выполняемых подрядчиками строительно-монтажных или ремонтных работ, технический надзор за проведением подобных работ;
- расследование аварийных событий (заливов, пожаров, обрушений, деформаций и т.д.);
- определение размеров ущерба или стоимости восстановительного ремонта;
- разрешение спорных ситуаций со страховщиками по поводу причин страховых событий и размеров страхового возмещения;
- экспертиза качества и объемов поставляемых электроэнергии, воды, теплоносителей, соблюдения тарифной политики;
- выдача заключений о законности или незаконности перепланировок;
- оказание помощи жильцам или арендаторам в разработке и согласовании проектов перепланировок;
- проведение судебных экспертиз по любым вопросам, возникающим в ходе эксплуатации объекта.

В любом из этих случаев есть два варианта решения проблем – либо содержать собственную экспертную службу, либо привлекать профессиональную экспертную организацию на условиях аутсорсинга. На основе экономических расчетов можно сделать правильный выбор.



## 1.2. Конфликтная строительно-техническая экспертиза

Важнейшей составляющей концепции экспертного сопровождения объекта капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла является парадигма управления конфликтами. Существенным фактором, характеризующим жизненный цикл объекта капитального строительства, является кратное расширение круга действовавших лиц и отношений, подлежащих нормативно-правовому регулированию. Богатая палитра правоотношений порождает огромное количество конфликтов между участниками строительного процесса и процесса эксплуатации объекта, актуализирует сферу конфликтной строительно-технической экспертизы. Конфликтная строительно-техническая экспертиза – это любое исследование и подготовка заключения эксперта, осуществляемые в целях разрешения спорных вопросов, связанных с оценкой качественных или количественных характеристик объектов недвижимости.

Приведенная дефиниция вследствие ее объема не позволяет позиционировать конфликтную строительно-техническую экспертизу как правовой институт, даже с учетом процедур третейского разбирательства и медиации. В приведенной выше редакции она охватывает и преддоговорную экспертизу, и экспертизу в интересах принятия инвестиционного решения. Кроме того, конфликтная строительно-техническая экспертиза выходит за рамки градостроительства как предметной области, затрагивая в том числе и сугубо гражданско-правовые вопросы.

Конфликтная строительно-техническая экспертиза носит интеграционный характер, в такой же степени, как практически любой проект в такой сложной проектно-ориентированной отрасли, как строительство, является комплексным. В ней системно переплетаются, взаимно дополняя друг друга:

- экспертиза качества, объемов и стоимости строительства, проектирования, изысканий;
- экспертиза строительных материалов;
- экспертиза технического состояния зданий и сооружений в процессе эксплуатации;
- экспертиза инженерных коммуникаций;
- аварийная экспертиза объектов недвижимости;
- судебная экспертиза по любым вопросам строительства.

Значимость конфликтной строительно-технической экспертизы в наибольшей степени проявляется в судопроизводстве.

Возможности конфликтной экспертизы на стадии строительства предусмотрены ч. 5 ст. 720 ГК РФ. Эксперт при этом в силу дейст-

Учебное пособие

Сергей Дмитриевич **Волощук**

Александр Васильевич **Крахин**

Михаил Юрьевич **Седнев**

# **СУДЕБНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ ФАКТИЧЕСКИ ВЫПОЛНЕННЫХ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ**

Редактор: *В.Ш. Мерзлякова*  
Компьютерная верстка: *Д.А. Матвеев*  
Дизайн обложки: *Т.А. Негрозова*

Лицензия ЛР № 0716188 от 01.04.98. Подписано к печати 20.02.13.  
Формат 60х90/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.  
Усл. 11 п.л. Тираж 500 экз. Заказ №

ООО «Издательство АСВ»  
127337, Москва, Ярославское шоссе, 26, Отдел реализации оф. 511.  
тел., факс (499) 183-56-83  
e-mail: [iasv@iasv.ru](mailto:iasv@iasv.ru), <http://www.iasv.ru>