



Бутырин Андрей Юрьевич

зведующий лабораторией ССТЭ РФЦСЭ при Минюсте России, доктор юридических наук, профессор Московского государственного строительного университета



Причислов Екатерина Васильевна

магистрантка кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» Московского государственного строительного университета

СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Авторы рассматривают объективные предпосылки формирования одного из самостоятельных направлений развития ССТЭ — экспертизы жилой недвижимости.

Butyrin A. Ju., Prichislova E. V.

FORENSIC EXAMINATION OF RESIDENTIAL PROPERTY

The authors consider the objective prerequisites for the formation of a self-development directions of judicial construction and technical expertise-examination of residential property.

Ключевые слова: жилищная недвижимость, эксперт-строитель, несущая конструкция

Keywords: residential property, building forensic expert, supporting frame

Современный этап развития судебной строительно-технической экспертизы (ССТЭ) характеризуется, в частности, складывающейся специализацией практической деятельности отдельных экспертов или экспертных групп. Группы относительно обособленных направлений судебно-экспертных исследований определяются либо их содержанием и применяемыми методами (методическая специализация), либо множеством однородных объектов, объединенных общим функциональным

назначением и схожими техническими характеристиками (объектная специализация).

Формирование отдельного направления в рамках осуществляемой познавательной деятельности имеет свои специфические черты.

Во-первых, одновременно протекают процессы интеграции и дифференциации в общности субъектов, осуществляющих тот или иной вид деятельности. Тем не менее, единомышленники объединяются, одновременно отделяясь от той общности субъектов, частью которых они

являлись, но сохраняют с ней связь.

Во-вторых, не чинятся складываясь и рожившись в имодействие вновь образующего деятельного союза субъектов. При наличии объективно существующих предпосылок, условий и обстоятельств это в имодействие обеспечивается достаточно высокую эффективность труда, результаты которого качественно и количественно превосходят простуюрифметическую сумму результатов созидательных усилий каждого индивидуума, осуществляемых самостоятельно без в имодействия с другими субъектами деятельности.

Цель данной статьи заключается в определении наличия объективных предпосылок и практической целесообразности выделения судебно-экспертных исследований объектов жилой недвижимости в отдельное направление судебной строительно-технической экспертизы, сохраняя с ней неразрывную связь, базирующуюся на общности методических подходов к решению экспертных задач.

Число объектов ССТЭ весьма велико. Фактически ими является вся продукция строительной индустрии: промышленные и гражданские здания, инженерные сооружения; строения, возведенные их владельцами самостоятельно, «вручную», без использования традиционных производственных мощностей.

При всем разнообразии продукции строительства, вовлекаемой в сферу судебного разбирательства, особое внимание привлекают к себе объекты жилой недвижимости. Следует отметить, прежде всего, количественный спектр: практически все гражданские дела, рассматриваемые в судах общей юрисдикции и требующие для своего разрешения использования специальных строительно-технических знаний, тесно или иначе связаны с проектированием, возведением и эксплуатацией многоквартирных и индивидуальных жилых домов (домовладений). Предметом гражданских споров являются:

- соответствие данных проектно-строительство (ремонт) жилого дома требованиям нормативно-технической документации, а также положениям договор-подряд (ч. 1 ст. 754, ч. 3 ст. 744, ч. 4 ст. 744, ч. 1 ст. 761 ГК РФ¹);

- причины разрушения жилого здания; полной или частичной утраты его функциональных, эксплуатационных и иных свойств (ч.

1, ч. 2 ст. 741; ч. 2 ст. 745; ч. 2 ст. 748; ч. 2 ст. 351; ч. 3, ч. 4 ст. 744; ч. 3 ст. 753; ч. 1 ст. 761; ч. 4 ст. 743; ч. 2 ст. 1065; ч. 1 ст. 1079; ст. 1100 ГК РФ и др.);

- соответствие видов, объемов, качества и стоимости работ, выполненных при строительстве (ремонте) жилых домов, требованиям нормативно-технической документации, положениям проектно-технической документации, условиям договор-подряд (ч. 1 ст. 754; ч. 2 ст. 748; ч. 3 ст. 753 ГК РФ);

- причины залива квартиры и стоимость восстановительного ремонта в квартире, поврежденных заливом (ст. 15 ГК РФ);

- возможность раздельного раздела домовладений между их собственниками в соответствии с величиной их долей в праве собственности на домовладение; в частности за раздел (ст. 252, 254, 258 ГК РФ);

- стоимость выполненных строительно-монтажных и ремонтно-восстановительных работ при возведении, капитальном ремонте, реконструкции и переоборудовании жилых домов (ст. 752 ГК РФ, ст. 37 Семейного кодекса РФ);

- стоимость квартир и жилых домов (ст. 37 Семейного кодекса РФ, ст. 166-179 ГК РФ);

- возможность использования квартир жилых домов по их прямому функциональному назначению, т.е. для проживания (ст. 166-170, ч. 6 ст. 753, ч. 1 ст. 222 ГК РФ);

- наличие (отсутствие) дефектов несущих конструкций зданий жилых домов, при их наличии – причины возникновения и развития дефектов (ч. 2 ст. 9.4 КоАП; ч. 1 ст. 741 ГК РФ), их принадлежность к категории скрытых или явных (ст. 166-170 ГК РФ); возможность и стоимость их устранения (ч. 6 ст. 753 ГК РФ, ст. 53 кон. РФ «О защите прав потребителей») и пр.

Разрешение таких споров невозможно без использования специальных строительно-технических знаний, без назначения и проведения соответствующей судебной экспертизы, результаты которой, как правило, являются основой судебного решения по делу.

Исследования, проводимые при производстве таких экспертиз, весьма разнообразны, требуют специальных знаний в различных направлениях познавательной деятельности. Однако объект исследования один и тот же – жилая недвижимость. Это является объединяющим фактором для разнородных исследований судебного эксперта-строителя.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации.

Жилой недвижимости присущи значительная социальная значимость – под влияющее большинство граждан владеют и (или) пользуются жильем. Здесь следует отметить традиционную повышенную требовательность людей к качеству жилья, комфортности проживания. Это вполне объяснимо: жилье, по сути, это среда обитания, где человек проводит большую часть жизни, и он постоянно стремится к тому, чтобы условия этой среды ежедневного бытия удовлетворяли его запросы и соответствовали предствлениям о должном. Поэтому или поздно граждане сталкиваются с различными проблемами, возникающими при возведении, эксплуатации, ремонте жилых домов и квартир, их купле-продаже и в других ситуациях.

Возведение жилых домов с многочисленными отступлениями от требований специальных правил, регламентирующих процесс строительства, отсутствие эффективной профилактики, обеспечивающей надежное функционирование инженерных систем эксплуатируемых жилых зданий, некачественное проведение ремонтно-квартальных работ формируют неблагоприятные условия для конфликтных коллизий. Многочисленность таких ситуаций, невозможность защитить их интересы во внесудебном порядке формируют обстоятельства, при которых обладатели жилья либо проживающие в домах и квартирах в иных условиях становятся истцами и ответчиками по гражданскому делу. Данное обстоятельство, в свою очередь, обуславливает постоянное присутствие жилой недвижимости в качестве объекта исследования судебного эксперта-строителя.

Другая сторона социальной значимости жилой недвижимости проявляется в стремлении обособить собственность, придать четкость и определенность границам владения. На постсоветском пространстве к этому в мире широко распространены гражданские споры, связанные с земельным делом жилых домов, домовладений между их собственниками, а также межевые споры по поводу местоположения границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, дачи, летние домики и пр. Эти споры имеют значительную характер, могут длиться десятилетиями, обеспечивая экспертов-строителей постоянной работой.

Широкий спектр различных по содержанию спорных ситуаций формирует определенный перечень видов исследований объектов

жилой недвижимости. По отношению к другим строительным объектам этот перечень лидирует по числу позиций и включает в себя:

- *диагностические* исследования (определение технического состояния несущих и ограждающих конструкций жилых домов, инженерных коммуникаций, элементов отделки помещений, фасадов зданий и пр.);

- *нормативно-девиантные* исследования (устновление соответствия требованиям специальных норм и правил параметров микроклимата жилищ, технических характеристик жилых зданий, их отдельных помещений, конструктивных элементов, размещения зданий и строений относительно друг друга и пр.);

- *преобразовательные* исследования (устновление возможности реального раздела жилых домов, домовладений между их собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; рассмотрение в отношении законности раздела);

- *атрибутивные* исследования (устновление свойств безопасности, функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств как жилых зданий в целом, так и отдельных помещений (квартир), конструкций, материалов и изделий, используемых как при возведении жилых домов, так и при проведении различного вида ремонтных работ);

- *ситуалогические* исследования (привлечение исследований того или иного деструктивного процесса (просадка фундаментов зданий жилого дома, отслоение штукатурного слоя от наружной стены здания и пр.) в его динамике, уствновление последовательности и характера отдельных этапов этого процесса и пр.);

- *классификационные* исследования (устновление принадлежности строительных конструкций, изделий и материалов, так же жилых домов, квартир, отдельных помещений к определенному виду, классу, группе);

- *стоимостные* исследования (определение рыночной стоимости жилых домов, квартир; уствновление величины затрат, связанных с возведением жилых зданий, восстановительным ремонтом отделки квартир, заменой их инженерного оборудования и пр.);

- *каузальные* исследования (устновление причин, условий и обстоятельств возникновения и развития дефектов в несущих и ограждающих конструкциях жилых зданий,

элемент х н ружной отделки жилых домов и внутренней отделки их помещений; уст новление причины з лив кв ртир, отк з микроклим т жилищ и пр.);

- другие исследов ния.

Норм тивно-деви нтные исследов ния, предст вленные выше отдельным видом, отлич ются целью их проведения, метод ми и применяемыми средств ми и, соответственно, могут быть обособлены от других.

Вместе с тем, д нные исследов ния про водятся при производстве пр ктически всех строительно-технических экспертиз, н зн ч емых по гр жд нским дел м, объектом спор в которых являются объекты жилой недвиж имости. Д нное обстоятельство обусловлено особой дет лизиров нностью норм тивной регл мент ции процесс проектиров ния, воз ведения и эксплу т ции жилых домов. Иными слов ми, все зн чимые х р ктеристики жилья з креплены в отдельных положениях специ лльных норм и пр вил. К ним относятся:

- требов ния, н пр вленные н исключе ние возможности р зрушения жилых зд ний и обеспечение прочности, устойчивости, в ко нечном счете – н дежности эксплу т ции этих объектов (СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; СНиП 2.01.07-85* «Н груз ки и воздействия»; СНиП 2.03.11-85 «З щит строительных конструкций от коррозии» и др.);

- положения обеспечив ющие противопож рную (к к ч стность – противоподымную), т же иные виды безоп сности жилья (СНиП 2.08.01-89* «Жилые зд ния»; СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; СНиП 21-01-97* «Пож рн я безоп сность зд ний и сооружений»; ППБ 01-03 «Пр вил пож рной безоп сности в Российской Федер ции» и др.);

- х р ктеристики микроклим т жилищ (СНиП 2.08.01-89* «Жилые зд ния»; СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондициониров ние»; ГОСТ 30494-96 «Зд ния жилые и общественные. П р метры микро клим т в помещениях» и др.);

- перечень и г б риты помещений р з личного функцион льного н зн чения, обе спечив ющие комфортное прожив ние (СНиП 2.08.01-89* «Жилые зд ния»; СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; СНиП 35-01-2001 «Доступность зд ний и сооружений для м ломобильных групп н селения» и др.);

- пр вил эксплу т ции жилых зд ний

(СНиП 2.08.01-89* «Жилые зд ния»; СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; С нПиН 2.1.2.2645-10 "С нит рно-эпидеми ологические требов ния к условиям прожив ния в жилых зд ниях и помещениях»; «Пр вил технической эксплу т ции тепловых энергоу ст новок» и др.);

- п р метры вз имного р сположения строительных и иных объектов, исключ ющие н личие их нег тивного влияния н режим экс плу т ции в соответствии с функцион льным н зн чением (СНиП 2.08.01-89* «Жилые зд ния»; СНиП 31-01-2003 «Зд ния жилые многокв ртирные»; СНиП 2.07.01-89* «Гр достроительство. Пл нировк и з стройк городских и сельских поселений» и др.).

Приведенный перечень, р зумеется, не является исчерпыв ющим. Много спектность и подробность норм тивно-технической регл мент ции вопросов, связ нных с созд нием и использов нием жилья, формирует четко вы р женный норм тивистский х р ктер судебных строительно-технических исследов ний объектов жилой недвижимости и является объ единяющим н ч лом для иных исследов ний д нных объектов.

Любое м тери льное обр зов ние, к ко вым является и объект судебной экспертизы, обл д ет бесконечным множеством свойств (в том числе и еще не позн нных). Одн ко судебный эксперт исследует лишь те из них, которые относятся к предмету экспертизы и имеют зн чение для дел (уголовного, гр жд нского и пр.). Объекты жилой недвижимости х р ктеризуются (и отлич ются от иных объ ектов ССТЭ) весьм зн чительным перечнем свойств, подлежа щих уст новлению экспертным путем. Можно ск з ть, что р ссм трив емые объекты, с экспертной точки зрения, носят мульти трибутивный х р ктер. И все эти свой ства регл ментиров ны действующей нормой или пр вилом.

Т ким обр зом, предст вляется возмож ным определить следующие объективно сложившиеся предпосылки выделения судебных строительно-технических исследов ний объ ектов жилой недвижимости в с мостоятельное н пр вление судебно-экспертной деятельности, осуществляемой в р мк х ССТЭ:

- особ я соци льн я зн чимость объ ектов жилой недвижимости, котор я, н ряду с отсутствием эффективного мех низм до судебного решения связ нных с ними много-

численных проблем, формирует широкую общественность процессивных в суд гражданских споров о жилье;

- необходимость использования специальных строительно-технических знаний при судебном рассмотрении и разрешении гражданских споров данной категории;

- мульти трибунальность, с экспертной точки зрения, объектов исследований, что требует проведения весьма сложных и разнообразных по своему содержанию судебно-экспертных исследований;

- нормативистский характер судебных строительно-технических экспертиз объектов жилой недвижимости.

Иными словами, на определенную самостоятельность эти исследования претендуют, с одной стороны, в силу своих разнообразности и сложности, с другой – из-за повышенной потребности в них современного судопроизводства.

Выделение самостоятельного направления процессивных исследований предполагается:

- формирование отдельных групп экспертов-строителей, специализирующихся на исследованиях объектов жилой недвижимости, имеющих высшее образование, также приобретенные в вузах знания по специальным направлениям, как «Промышленное и гражданское строительство», «Городское строительство и хозяйство», «Экспертиза и управление недвижимостью» и т.п.;

- специальную дополнительную подготовку сведущих лиц в области строительства, направленную на изучение специфики объектов жилой недвижимости в качестве объектов ССТЭ, понимание содержания соответствующих вопросов, ставящихся на разрешение экспертов, и методологии исследований этих объектов;

- дальнейшее развитие на основе обобщения результатов практической деятельности уже складывающейся методологии исследований процессивной категории объектов. Следует отметить, что в период становления и развития ССТЭ в системе государственных судебно-экспертных учреждений Минюста России методики решения экспертных задач разработаны преимущественно, в отношении объектов жилой недвижимости (квартиры, поврежденных землетрясением; домовладений и жилых домов, подлежащих ремонту);

заполнений оконных проемов в зданиях жилых домов, не выполняющих свое функциональное назначение и пр.).

Все это позволит, с нашей точки зрения, сосредоточить коллективные усилия профессионально ориентированных сведущих лиц – экспертов на исследованиях объектов жилой недвижимости, обеспечив тем самым условия для проведения строительно-технических экспертиз этого вида на современном уровне, отвечающем требованиям судопроизводства.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Семейный кодекс Российской Федерации.
3. Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей».
4. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 23.06.2003 г. N 109, дат введения 2003-10-01, Госстрой России. – М.: ФГУП ЦПП, 2004 год.
5. СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания», утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. N 78, дат введения 1990-01-01 Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2001 год.
6. ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», принят Межгосударственной научно-технической комиссией по стандартизации, техническому нормированию и сертификации в строительстве (МНТКС) 11 декабря 1996г., дат введения 1999-03-01, Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 1999 год.
7. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64, дат введения 2010-08-15. – М.: Российский газет, N 159, 21.07.2010 год.
8. СНиП 41-01-2003 «Отопление, венти-

- тиляция и кондиционирование», приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 г. N 115, дат введения 2004-01-01, Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2004 год.
9. «Привилегии технической эксплуатации тепловых энергоустановок», утверждены приказом Министерства энергетики РФ от 24 марта 2003 года N 115, дат введения 2003-09-27. – М., 2003 год.
10. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. N 78, дат введения 1990-01-01, Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2002 год.
11. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», приняты и введены в действие с 1 сентября 2001 г. постановлением Госстроя России от 16 июля 2001 г. N 73, дат введения 2001-09-01, Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2001 год.
12. СНиП 2.01.07-85* «Нормы грузки и воздействия», утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 29 августа 1985 г. N 135, дат введения 1987-01-01 – М.: ФГУП ЦПП, 2005 год.
13. СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 30 августа 1985 г. N 137, дат введения 1986-01-01. – М.: ФГУП ЦПП, 2004 год.
14. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», приняты и введены в действие с 1 января 1998 г. постановлением Минстроя России от 13.02.97 г. N 18-7, дат введения 1998-01-01 Госстрой России. – М.: ГУП ЦПП, 2002 год.
15. ППБ 01-03 «Привилегии пожарной безопасности в Российской Федерации», утверждены и введены в действие с 30 июня 2003 года приказом от 18 июня 2003 года N 313, дат введения 30 июня 2003 ФГУ ВНИИПО МЧС России. – М.: 2003 год.