

Статива Е.Б.

Государственный судебный эксперт
лаборатории судебной строительной-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России

ТИПОЛОГИЯ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫХ СИТУАЦИЙ В АРБИТРАЖНОМ ПРОЦЕССЕ, ТРЕБУЮЩИХ ДЛЯ СВОЕГО РАЗРЕШЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ЗНАНИЙ

Рассматриваются обстоятельства, формирующие судебные-экспертные ситуации, для разрешения которых суд привлекает сведущее лицо – эксперта или специалиста, обладающего специальными строительными-техническими знаниями. Предлагается система типизации ситуаций, позволяющая выделить наиболее характерные черты каждой из них, что, по мнению автора, послужит предпосылкой к развитию теории судебной строительной-технической экспертизы и адаптации ее к практике.

Ключевые слова: судебная строительная-техническая экспертиза, арбитражный процесс, назначение экспертизы, судебные-экспертные ситуации.

E. Stativa

State forensic examiner Laboratory of Construction Forensics Russian Federal Center of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation

TYOLOGY OF FORENSIC SITUATIONS THAT ARISE IN THE COURSE OF ARBITRATION PROCEEDINGS AND REQUIRE THE USE OF SPECIAL KNOWLEDGE IN CONSTRUCTION AND CONSTRUCTION ENGINEERING

The paper looks at the circumstances that shape forensic situations, the resolution of which requires the court to appoint a forensic expert or specialist possessing special knowledge in construction and construction engineering. It proposes a system for typification of forensic situations that serves to identify their key characteristics, which, according to the author, would in turn facilitate further development of the theory of construction forensics and its adaptation to practical settings.

Keywords: construction forensics, arbitration proceedings, appointment of forensic examination, forensic situations.

Под судебной-экспертной ситуацией в данной работе следует понимать совокупность обстоятельств, требующих проверки или доказывания с использованием специальных строительными-техническими знаниями при разбирательстве гражданского дела в арбитражном процессе.

В основу типологизации судебных-экспертных ситуаций положен предмет спора, под которым понимаются характеристики, свойства, стороны и отношения материального объекта, по поводу которых ведется спор между истцом и ответчиком. Возникновение гражданского дела

в арбитражном суде связано с обретением конфликтного правоотношения процессуальной формы, поэтому предмет спора зачастую превращается в предмет доказывания по делу, то есть становится обстоятельствами, подлежащими доказыванию в целях правильного разрешения дела. В отношении предмета спора у суда возникают вопросы, требующие для своего рассмотрения специальных строительно-технических знаний, и, следовательно, участия в арбитражном процессе сведущего в области строительства лица – эксперта-строителя или специалиста.

В результате изучения значительного объема материала, накопленного экспертной практикой, судебно-экспертные ситуации автором объединены в группы, что позволило охарактеризовать их как множество.

Ситуации, складывающиеся в судопроизводстве, на практике значительно сложнее по многим параметрам, в частности: по числу лиц, задействованных в деле, количеству и сложности вопросов, ставящихся судом на разрешение эксперта, по сложности взаимоотношений, которые необходимо урегулировать в судебном порядке. Поэтому полученная в итоге типология судебно-экспертных ситуаций в определенной степени упрощена и условна. При ее формировании автор исходил из того, что «Правильное решение вопроса классификации является методической основой совершенствования экспертной и, следовательно, ... судебной практики»¹. Приведенная типологизация необходима, так как позволяет эффективно определить те характеристики судебно-экспертных ситуаций, которые имеют существенное значение для суда и судебного эксперта при их взаимодействии.

Представляется возможным выделить следующие семь основных типов судебно-экспертных ситуаций:

1 тип	судебно-экспертные ситуации, формирующиеся спорами, возникающими из-за изменений характеристик объекта строительства, нарушающих условия договора;
2 тип	судебно-экспертные ситуации, складывающиеся в результате частичного или полного обрушения возводимого или возведенного здания, строения или сооружения;

3 тип	судебно-экспертные ситуации, возникающие из условий, связанных с возможной угрозой нанесения вреда человеку или окружающей среде;
4 тип	судебно-экспертные ситуации, определяющиеся спорами по поводу рыночной или иной стоимости объекта;
5 тип	судебно-экспертные ситуации, как результат споров о возможности и вариантах реального раздела зданий, строений и сооружений, а также земельных участков, функционально связанных со строительными объектами между их собственниками;
6 тип	судебно-экспертные ситуации, вытекающие из споров о причинах негативных событий (залив, пожар), оказавших деструктивное воздействие на конструкции строительных объектов и отделку их помещений, и величине нанесенного ущерба;
7 тип	судебно-экспертные ситуации, формирующиеся спорами о том, является ли то или иное строение, сооружение самовольной постройкой и относится ли оно к множеству движимых или недвижимых вещей.

Рассмотрим их подробнее.

Первая судебно-экспертная ситуация – чаще всего встречающаяся на практике. Этот тип судебно-экспертных ситуаций возникает как результат спора между сторонами (заказчиком и подрядчиком) по вопросам, связанным с видами, объемами, качеством, стоимостью и сроками выполняемых в строительном производстве работ. Предметом спора и предметом доказывания здесь являются характерные для таких споров показатели объема и качества выполненных работ, свойств использованных материалов, состояния и прочности конструкций и изделий. Для разрешения таких споров используются нижеприведенные характеристики.

1. Номенклатура (объемы и виды) работ, материалов, конструкций и изделий, соответствие этих показателей договорам строительного подряда, соблюдение технологий производства, их соответствие специальным строительным нормам и правилам². Это – *количественные характеристики*.

² Здесь и далее под специальными строительными нормами и правилами понимается система нормативно-технической документации, регламентирующая сферу строительства, и включающая в себя такие элементы как: Технические регламенты, национальные стандарты (ГОСТ Р), межгосударственные стандарты (ГОСТ), руководящие документы (РД), Своды правил по проектированию и строительству (СП), Строительные нормы и правила (СНиП), Территориальные строительные нормы (ТСН), Ведомственные строительные нормы (ВСН), Региональные строительные нормы (РСН) и пр.

¹ Шляхов А.Р. Проблема классификации в криминалистической экспертизе, ее практическое значение. – М., 1974. С. 3.

2. Качественные характеристики:

2.1. способность удовлетворять конкретную потребность в процессе эксплуатации;

2.2. возможность использования объекта в соответствии с его целевым назначением;

2.3. способность продукции сохранять свои функциональные свойства в течение предусмотренного проектом периода времени;

2.4. безопасное использование строительного объекта для человека, исходя из его физиологических и психологических особенностей, в том числе – с учётом потребностей маломобильных групп населения;

2.5. обеспечение биологической, механической, электрической, пожарной и других видов безопасности при эксплуатации строительных объектов;

2.6. архитектурная выразительность, отвечающая назначению объектов строительства и проявляющаяся в рациональности форм, целостности композиции и совершенстве исполнения собственно строительных и декоративных работ, как отдельной постройки, так и общей градостроительной композиции ансамбля застройки;

2.7. иные свойства³.

3. Стоимость материалов, изделий и конструкций, стоимость выполненных в соответствии с договорами работ в процессе строительного производства, а также в течение всего жизненного цикла⁴ здания или сооружения определяют *стоимостные характеристики*.

4. Сроки всего процесса строительства (технического перевооружения, капи-

тального или иного вида ремонта, расширения, реконструкции, реставрации строительного объекта); сроки выполнения отдельных этапов строительства – *временные характеристики*.

Отношения между заказчиком и подрядчиком в строительстве имеют двойное регулирование: с одной стороны, они регламентируются §1, § 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (правовой аспект регулирования), с другой – системой нормативно-технических документов⁵ (нормативно-технический аспект регулирования).

Так, согласно ч. 1 ст. 740 ГК РФ «по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок⁶ построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену». В случае возникновения такого рода судебных разбирательств, предметом доказывания является полное или частичное неисполнение сторонами по договору подряда своих обязательств. При этом «подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах⁷, а также за недостиже-

³ Под «иными» здесь понимаются специфические свойства отдельных видов строительной продукции, имеющие определяющее или существенное значение при их использовании. Так, например, для кирпича это будет прочность на сжатие и морозостойкость, для арматурных каркасов, установленных в железобетонных конструкциях – прочность на растяжение и коррозионная стойкость.

⁴ Согласно ст. пп. 5 п. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» жизненный цикл здания или сооружения – период, в течение которого осуществляются инженерные изыскания, проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения. Представляется необходимым также включить в этот период действия, направленные на реальный раздел строительного объекта и земельного участка, на котором он находится, в соответствии с условиями заданными судом.

⁵ Согласно Федеральному закону «О техническом регулировании» от 27.12.2002 N 184-ФЗ к документам в области технического регулирования, используемым на территории Российской Федерации, относятся: а) технические регламенты; б) национальные стандарты; в) правила стандартизации, нормы и рекомендации в области стандартизации; г) применяемые в установленном порядке классификации, общероссийские классификаторы технико-экономической и социальной информации; д) стандарты организаций; е) своды правил; ж) международные стандарты, региональные стандарты, региональные своды правил, стандарты иностранных государств и своды правил иностранных государств, зарегистрированные в федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов; з) надлежащим образом заверенные переводы на русский язык международных стандартов, региональных стандартов, региональных сводов правил, стандартов иностранных государств и сводов правил иностранных государств, принятые на учет национальным органом Российской Федерации по стандартизации; и) предварительные национальные стандарты.

⁶ Порядок исчисления сроков строительства изложены в СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (утверждены Постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 14.04.1985 № 51/90).

⁷ См.: ч. 2 ст. 745, ч. 2, 3, 4 ст. 748 ГК РФ.

ние указанных в технической документации показателей объекта строительства ...» (п. 1 ч. 1 ст. 754 ГК РФ). «При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части» (п. 2 ч. 1 ст. 754 ГК РФ). Иные обязанности заказчика и подрядчика в части обеспечения качества продукта строительного производства детально изложены в ч. 2 ст. 754, ст. 755, ст. 756 и ст. 757 ГК РФ.

В многочисленных нормативно-технических источниках, представляющих собой единую систему регламентирующих документов, предписаний в строительстве, изложены требования, предъявляемые к порядку его ведения и качеству продукции строительного производства.

С целью установления обстоятельств, имеющих доказательственное значение по делу для его правильного разрешения, проводится судебно-экспертное определение цены продукции строительного производства или выполненных ремонтно-строительных работ. К такого рода обстоятельствам относятся и последствия консервации строительства. Так, «если по независящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ» (ст. 752 ГК РФ). При условии, что спор между заказчиком и подрядчиком по поводу указанных расходов перейдет в сферу судебного разбирательства, возникает необходимость в проведении стоимостных расчетов. В этом случае определяется стоимость перерасходованных материалов в ходе производства строительных работ, так как необоснованный перерасход материалов к себестоимости строительных работ не относится. Он подлежит возмещению в порядке, установленном действующим законодательством, за счет виновных лиц.

Вторая типовая судебно-экспертная ситуация возникает на почве спора между сторонами (заказчиком и подрядчиком) по вопросам, связанным с выяснением

причин возникновения и развития в несущих или ограждающих конструкциях строительного объекта деструктивных процессов (прогибы, трещинообразование, неравномерная просадка и пр.), а также причин частичного или полного обрушения возведенного здания или сооружения.

Согласно ч. 1 ст. 741 ГК РФ риск несет подрядчик в случае, если гибель, разрушение объекта или его повреждение произошло случайно. Здесь случайность наступивших последствий (либо ее отсутствие) является предметом судебного доказывания. В соответствии с ч. 2 ст. 741 ГК РФ подрядчик вправе требовать оплаты выполненных работ при условии, что последствия наступили в результате использования недоброкачественного материала (деталей, конструкций) или оборудования, предоставленного заказчиком или исполнения ошибочных указаний заказчика. Доказыванию подлежит наличие непосредственной⁸ или прямой⁹ связи между разрушением объекта или его повреждением и низким качеством поставленного материала, конструкций и оборудования, ошибочных указаний заказчика.

Согласно ч. 4 ст. 743 ГК РФ, если подрядчиком не были выполнены дополнительные по отношению к предусмотренным договором работы, и это повлекло разрушение или повреждение строительного объекта, доказыванию подлежит необходимость выполнения немедленных (своевременных) действий, направленных на предотвращение повреждения или гибели объекта строительства в определенный период.

В соответствии с ч. 1 ст. 761 ГК РФ за ненадлежащее составление технической документации, ненадлежащее выполнение изыскательских работ, включая недостатки, выявленные в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта несет ответственность подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.

⁸ Под непосредственной причинной связью понимают переход одного события в другое без промежуточных звеньев.

⁹ Под прямой причинной связью понимают такое развитие событий, вызванное определенным действием или бездействием, приведшее к результату, произошедшему без присоединения других независимых сил, в частности, без вмешательства других человеческих поступков (Кудрявцев В.Н. Объективная сторона преступления. – М., 1960. С.213). В отличие от непосредственной причинной связи прямая связь может состоять из нескольких звеньев.

Например, если истец в ходе рассмотрения дела в суде ссылается на ненадлежащее проведение гидрогеологических изыскательских предпроектных работ и (или) ошибки проекта, ставшие причиной разрушения или гибели строительного объекта, то доказыванию подлежит наличие ошибок и недостатков в технической документации, а также обнаружение непосредственной или прямой причинной связи между допущенными ошибками и недостатками в технической документации и наступившими последствиями.

Конфликт между участниками строительства, связанный с выявлением деструктивных процессов, происходящих непосредственно в строительном объекте, характеризует судебно-экспертную ситуацию, которой дан анализ выше.

Третью судебно-экспертную ситуацию формирует то обстоятельство, что в соответствии с действующим законодательством строительный объект может рассматриваться как источник негативных факторов, наносящих вред окружающей среде и человеку.

При возникновении такого типа ситуации доказыванию подлежат:

- причинная связь (ее наличие или отсутствие) между проводимыми строительными работами, эксплуатацией здания или сооружения и нанесением вреда, либо угрозой нового вреда (ч. 2 ст. 1065, ч. 1 ст. 1079, ст. 1100 ГК РФ);

- установление факта ремонта жилых домов или жилых помещений без соблюдения соответствующих требований и правил и наличие либо отсутствие (ст. 7.21 КоАП РФ) причинной связи между таким несоблюдением и нанесением вреда;

- негативное влияние отдельных строительных материалов (или отсутствие такового) на окружающую среду¹⁰, а также на безопасность ведения строительных работ;

- неблагоприятные последствия (или их отсутствие) несоблюдения экологических требований при проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов (ст. 8.1 КоАП РФ).

Для установления причинных связей между наступившими негативными последствиями и нарушениями требований сохра-

нения, использования и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, их территорий и зон их охраны (ст. 7.13 КоАП), проведением земляных и строительных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия (ст. 7.14 КоАП), необходимости установления причин повреждения гидротехнического, водохозяйственного или водоохранного сооружения, устройства или установки (ст. 7.7 КоАП), уничтожения или повреждения чужого имущества (ст. 7.17 КоАП), если таковым является строительный объект или отдельные его части (помещения), требуются специальные строительно-технические знания.

Четвертая судебно-экспертная ситуация включает в себя споры о рыночной (или иной) стоимости зданий и сооружений, а также функционально связанных с ними земельных участков.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в арбитражном процессе необходимо при рассмотрении исков о недействительности и ничтожности сделок (ст. ст. 166 - 170 ГК РФ), споров о правах и законных интересах лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Иски об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков¹¹ в последнее время также широко распространены. В компетенцию судебного эксперта-строителя входит определение стоимости сложного объекта недвижимости: земельного участка и расположенного на нем строительного объекта.

Нормативно-правовая система, регламентирующая гражданско-правовые отношения между органами государственной власти и субъектами экономической деятельности, характеризуется подвижностью. Этим объясняется всевозрастающая потребность в определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Определенной динамикой обладает и система нормативно-правовых актов, регулирующих общественные отношения в части владения и пользования объектами недвижимости. Так, например, в на-

¹⁰ Установление данного обстоятельства требует комплексного строительно-экологического и строительно-материаловедческого исследования.

¹¹ См.: Глава 25 «Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» КАС РФ; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

стоящее время проходит инвентаризация договорных отношений аренды¹² между Департаментом городского муниципального имущества города Москвы и долгосрочными арендаторами – юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Возникающие в этой сфере споры по поводу рыночной стоимости объектов недвижимости рассматриваются и разрешаются в арбитражном процессе.

Арбитражными же судами рассматриваются и гражданские споры о праве собственности на объекты коммерческой недвижимости (промышленные, административные здания, здания производственного назначения и пр.). Определение стоимости всего объекта, затрат, понесенных истцом и ответчиком, дает возможность судить о степени участия сторон в строительстве и обустройстве спорных зданий и сооружений, а также земельных участков.

В таких спорных ситуациях предметом доказывания является обоснованность заявленной рыночной стоимости спорного имущества.

Это далеко не полный перечень судебных ситуаций, разрешение которых требует специальных знаний в области оценки.

Пятая судебная-экспертная ситуация объединяет споры о возможности реального раздела зданий, строений и сооружений, а также земельных участков, функционально связанных со строительными объектами между их собственниками (ст. ст. 252, 254, 258 ГК РФ). В таких спорах предметом доказывания будет возможность раздела (если объект признается судом делимой вещью¹³) и возможные его варианты в соответствии с идеальными долями совладельцев в праве собственности на рассматриваемые объекты недвижимости

с учетом и соблюдением других условий, определенных судом (например, возможность реального раздела в соответствии с вариантами, разработанными экспертом; раздел по фактически сложившемуся порядку их пользования).

Вариант раздела, который удовлетворит стороны по делу и не будет приводить к кардинальному преобразованию объекта недвижимости, а также, разумеется, будет отвечать критериям возможности такого рода преобразования¹⁴, будет считаться эффективным средством разрешения спора.

Споры, относящиеся к этому типу судебно-экспертных ситуаций достаточно сложны, что обусловлено рядом причин. К ним относятся:

а) наличие многих юридических фактов, которые должны быть проверены и точно определены путем доказывания;

б) эти споры обладают определенной спецификой, например, возникновение или прекращение права собственности на объект недвижимости, зачастую по времени не совпадают с рассмотрением дела в суде, что порождает определенные трудности;

в) спор затрагивает широкий круг лиц, не являющихся инициаторами процесса и не заинтересованных в скорейшем разрешении спора¹⁵.

К **шестой типовой судебной-экспертной ситуации** отнесено разрешение споров, возникающих из-за таких событий, как заливы помещений административных, производственных и иных зданий, и пожара.

В большинстве случаев арбитражное судопроизводство рассматривает многочисленные споры, возникающие из конфликта сторон по вопросу выяснения причин залива здания, помещения или пожара.

¹² См.: Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Законом города Москвы от 17 декабря 2008 года № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»; Административный регламент «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» (приложение к Постановлению Правительства Москвы № 199-ПП).

¹³ Вещь, раздел которой невозможен в натуре без изменения ее назначения признается неделимой (ст. 133 ГК РФ).

¹⁴ Критерии возможности раздела объекта недвижимости представлены, в частности, в работах А.Ю. Бутырина, Т.А. Граббе, О.И. Хишевой и др. «Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом» / Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012. С. 55-94; Е.Б. Статива / Принципы делимости вещи и критерии реального раздела строительных объектов различного функционального назначения / Теория и практика судебной экспертизы. РФЦСЭ. – М., 2013, № 1(29).С.75-80.

¹⁵ М.К. Треушников. Судебные доказательства. М., 1997. С. 38.

Причина произошедшего является предметом спора в этих ситуациях. Цель разрешения ситуации – выявить тех участников судебного процесса, в обязанности которых входило недопущение произошедшего, а также величина убытков, подлежащих возмещению потерпевшей стороне (ст. 15 ГК РФ).

Суд руководствуется двумя принципами гражданского права при рассмотрении данной ситуации:

1) если имеется возможность восстановить поврежденную вещь, то величина убытков должна определяться стоимостью восстановительного ремонта поврежденной вещи; если вещь восстановлению не подлежит, величина убытков определяется стоимостью поврежденной вещи;

2) возмещение убытков должно быть полным, но не избыточным.

Судебному доказыванию в данном случае подлежит установление причины произошедшего события¹⁶; определение круга лиц, чьи действия (бездействие или необходимость выполнения определенных действий) обусловили произошедшее событие; наличие возможности восстановления объекта, поврежденного заливом или (и) пожаром¹⁷ и его экономическая целесообразность; определение стоимости восстановительного ремонта объекта.

Седьмая типовая судебно-экспертная ситуация формируется спорами о том, является ли то или иное строение, сооружение самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ), и относится ли оно к множеству движимых или недвижимых вещей (ст. 130 ГК РФ). Предметом спора здесь является возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом – собственником земельного участка.

Определенные законом характеристики самовольной постройки: является ли такая постройка объектом недвижимости, создана ли она на земельном участке, не отведенном для этих целей, создана ли она без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а также нарушает ли сохранение постройки права и охраняемые законом ин-

тересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан – все эти характеристики являются предметом доказывания при разрешении такого рода споров.

Эти характеристики устанавливаются сведущими лицами, обладающими специальными строительными-техническими знаниями. Специалист может установить целевое назначение земельного участка, соблюдение порядка землеотвода, факт наличия либо отсутствия разрешений при создании постройки. Для решения этих вопросов достаточно консультации сведущего в области строительства лица.

Вопрос о принадлежности строительного объекта к множеству недвижимых может разрешить только судебный эксперт.

Квалификация правового режима объекта зависит от верного определения его принадлежности к множеству недвижимых вещей. Правовой режим недвижимого имущества характеризуется тем, что оборот объектов недвижимости подчиняется правилам государственной регистрации прав и сделок. Недвижимость может быть объектом гражданского оборота в случае, если в отношении ее проведена процедура государственной регистрации права собственности.

Алексеев В.А. считает, что трактовать ст. 130 ГК РФ нужно, принимая во внимание тот факт, что «лишь такой объект, который на основании закона может быть признан земельным участком или участком недр без установления каких-либо дополнительных признаков, должен быть отнесен к недвижимости. В отношении всех остальных объектов, как бы они ни назывались, должна быть установлена их прочная связь с землей, при которой их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно»¹⁸.

Объективная физическая связь материально-недвижимых объектов с землей как признак понятия недвижимости является не только широко известным и традиционным, но еще в большей степени и абстрактным.¹⁹ Что подразумевается под понятием «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению»? В законе

¹⁶ Причина залива устанавливается судебным экспертом-строителем; причина пожара устанавливается при производстве судебной пожаротехнической экспертизы.

¹⁷ В ряде случаев залив происходит при тушении пожара водой.

¹⁸ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 53.

¹⁹ Абрамов В.В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права. // «Бизнес, Менеджмент и Право», 2013, №11 // СПС «КонсультантПлюс».

не закреплены определения этих понятий, что приводит к трудностям при применении этой нормы права. В судебной практике монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности²⁰ признается техническими критериями отнесения имущества к недвижимому. «Возможно ли перемещение недвижимого объекта без несоразмерного ущерба для его назначения?» Ответ на этот вопрос должен строиться на основании применения ряда критериев, а именно:

- функциональное назначение вещи;
- характер связи с земельным участком (наличие фундамента, инженерных коммуникаций);
- сохранение объекта в натуре в процессе перемещения и пр.

Совокупность применения указанных критериев приводит к правильному решению вопроса о признании объекта недвижимой вещью.

Критерий неразрывности связи с землей относится к сущностному признаку недвижимости, единому для всех объектов недвижимости в силу своих естественных свойств. Таким образом, под условием использования недвижимого имущества по назначению должна пониматься его физическая (материальная) связанность с землей. Это позволяет сделать вывод о том, что «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению» – это два разных признака объектов недвижимости, при этом критерий неразрывности физической (материальной) связи с землей следует признать доминирующим.²¹

Необходимо отметить, что существует проблема недостаточно четкого определения границы между специальными и иными знаниями при решении вопроса о принадлежности строительных объектов к множеству движимых и недвижимых вещей.

Достаточно часто эксперты пытаются рассмотреть эту проблему в правовом и техническом аспектах, несмотря на то, что

это понятие в рамках судебно-экспертной деятельности имеет абсолютное значение, также как, например, понятия «герметичность резервуара», «целостность конструкции» и др. Так, резервуар может быть либо только герметичным, либо негерметичным; строительная конструкция может обладать целостностью либо утратить её. Этим же свойством обладает понятие «недвижимость», «недвижимое имущество» в смысле ст. 130 ГК РФ. На наш взгляд, вывод о принадлежности объекта к множеству недвижимых возможен только в единстве технического и правового аспектов.

Гражданское законодательство единственное дает определение недвижимости – понятие «недвижимое имущество», «недвижимость» существует только в гражданском праве. С точки зрения права не может существовать недвижимость в «техническом» или «обыденном» смысле.²²

В данной судебно-экспертной ситуации эксперт-строитель рассматривает технико-экономический аспект вопроса, который включает в себя:

- возможность демонтажа строительного объекта;
- возможность его перемещения на новое место;
- возможность монтажа объекта на новом месте с сохранением его функциональных свойств;
- стоимость объекта;
- величина затрат, связанных с демонтажем, перемещением и его монтажом на новом месте (при наличии технической возможности выполнения этих действий);
- разница между стоимостью объекта и величиной затрат, связанных с демонтажем, перемещением и его монтажом на новом месте.

Вопрос о соразмерности ущерба и его количественном выражении остается открытым.

Отсутствие в законодательстве четких положений, определяющих величину и соразмерность причиненного ущерба, ставит эксперта в условия, при которых он вынужден самостоятельно определять предел, за которым доля стоимости всех затрат, связанных с перемещением объекта на новое место, в общем денежном выражении стоимости превышает «соразмерность».

²⁰ Постановление ФАС УО от 08.06.2007 N Ф09-4441/07-С6 по делу N А60-865/2007 // СПС «КонсультантПлюс».

²¹ *Абрамов В.В.* Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права // «Бизнес, Менеджмент и Право», 2013, №11 // СПС «КонсультантПлюс».

²² *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 55.

Поэтому необходима нормативно-определенная величина, указывающая ту границу, за которой «соразмерный» ущерб становится «несоразмерным». Это нужно для обеспечения единства в подходах к решению данной проблемы. Примером в этой части может служить положение Методики исследования автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки, указывающее, что «под полным уничтожением автотранспортного средства понимается такое состояние автотранспортного средства, при котором восстановление свойств, которые оно имело непосредственно до повреждения, физически невозможно или экономически нецелесообразно (т.е. при условии соблюдения технологии ремонта стоимость восстановления автотранспортного средства с учетом эксплуатационного износа составляет 85% и более его стоимости на момент повреждения)»²³.

Предметом судебного доказывания в седьмом типе судебно-экспертных ситуаций является принадлежность спорных объектов к категории капитальных, и обладают ли они признаками недвижимого имущества.

Представленная здесь типология судебно-экспертных ситуаций определяет главные потребности арбитражного судопроизводства в специальных строительно-технических знаниях. Эта типология представляется, по сути, системой, центральным элементом которой является строительный объект, а примыкающими,

взаимосвязанными и взаимообусловленными элементами этой системы будут обстоятельства, подлежащие доказыванию в арбитражном процессе с использованием специальных строительно-технических знаний. Сложная структура этих элементов формируется многогранностью каждого предмета доказывания по одной из типовых судебно-экспертных ситуаций и определяется их содержательной стороной, общностью и специфическими чертами. Она динамично развивается и изменяется.

Применение представленной типологии судебно-экспертных ситуаций значительно облегчит решение как теоретических, так и практических задач судебной строительно-технической экспертизы.

В практической плоскости – позволит систематизировать вопросы по их смысловой компоненте, установить структуру и содержание специальных знаний, необходимых для проведения исследований и дачи консультаций, обеспечит возможность определения перечня и содержания вопросов, ставящихся судом на разрешение эксперта и специалиста по каждому виду ситуаций, позволит определить уровень методической оснащенности судебного эксперта-строителя и наметить пути рационального развития методического аппарата судебной строительно-технической экспертизы.

В части усиления позиций теории судебной строительно-технической экспертизы результаты данной работы сформируют условия для разработки рациональных подходов к выбору информации, ее обобщения и систематизации. Результаты позволят заложить научную основу совершенствования судебно-экспертной строительно-технической деятельности в арбитражном процессе, а также определить основные тенденции развития специальных строительно-технических знаний и совершенствование знаний экспертов-строителей.

²³ Казюлин А.С., Кошелев Д.М., Махнин Е.Л., Федотов С.В. Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки: Методическое руководство для судебных экспертов // Министерство юстиции Российской Федерации Российский федеральный центр судебной экспертизы Северо-Западный региональный центр судебной экспертизы. – М., 2008. С. 10, 28.