

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 09.02.2022 12:22:15
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

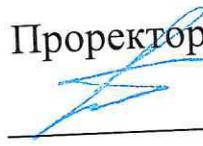
МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе



«М» / 2021г.

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Методические указания по выполнению практической работы для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

УДК 69.003

Составитель К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА:

методические рекомендации по выполнению практических работ студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2021.- 13с.: Библиогр.: с. 30.

Содержит основные сведения о правилах выполнения практических работ по дисциплине «Строительно-техническая экспертиза девелоперского проекта». В работе даны рекомендации по выполнению практических работ по строительно-технической экспертизе девелоперских проектов объектов недвижимости.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 5 от «29» 12 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист

Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ ~~100~~ Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

1. Основа предмета	4
2. Состав дисциплины	6
3. Рекомендуемая литература	13

1. Основа предмета

Независимая строительно-техническая экспертиза здания включает два этапа:

- На первом этапе проводится визуальная строительная экспертиза для определения фронта работ.
- Второй этап строительной экспертизы подразумевает инструментальное обследование здания. По данным инструментального обследования здания формируется отчёт строительной экспертизы. Отчёт содержит выводы и рекомендации экспертов по результатам проведения строительной экспертизы.

Выводы отчета судебной строительной экспертизы являются незаменимым аргументом в суде.

В рамках инструментальной строительной экспертизы может проводиться экспертиза строительной документации, экспертиза строительных проектов, испытания материалов конструкций, расчет несущей способности.

Задачи строительной экспертизы могут потребовать проведения геодезических и геологических работ, телевизионного обследования или георадарного сканирования грунтов под фундаментом в рамках комплексной строительной экспертизы. В строительной экспертизе ограждающих конструкций применяются методы телевизионного контроля, георадарное сканирование незаменимо при проведении строительной экспертизы фундамента здания. Строительная экспертиза несущих конструкций подразумевает испытания прочности бетона и расчет несущей способности. Какие из перечисленных видов строительной экспертизы будут включены в состав работ, зависит от целей строительной экспертизы и технического задания. Основным направлением нашей деятельности является проведение независимой строительной экспертизы, технического обследования зданий и сооружений, контроль качества строительства и оценка состояния недвижимости.

Строительная экспертиза (стройэкспертиза) проводится при оценке соответствия качества фактически выполненных работ договорным, проектным требованиям и действующим правилам, определении стоимости и объёмов выполненных работ, определении причин возникновения повреждений, определении физического износа, проверке достоверности и обоснованности сметной документации. Необходимость проведения независимой строительной экспертизы может возникнуть при проявлении дефектов конструкций здания, трещин или протечек. Строительная экспертиза потребуется, когда нужно изменить назначение

здания, переоборудовать, провести его реконструкцию или ремонт. Для перепланировки, надстройки или возобновления незавершенного строительства также необходима строительная экспертиза.

В деятельности по проведению строительно - технической экспертизы в судебном и внесудебном порядке следует рассматривать следующие 4 аспекта:

1. Строительно-техническая экспертиза.
2. Внесудебный порядок урегулирования вопросов.
3. Суд.
4. Правовой статус эксперта.

2. Состав дисциплины

Понятие объекта экспертизы, как и понятие ее предмета, - основополагающее в теории судебной экспертизы. Поэтому четкая его формулировка приобретает особую актуальность, в частности, для определения предметов отдельных видов экспертиз, их разграничения, определения компетенции экспертов различных специальностей, для организации подготовки экспертных кадров и т.д. "Эта проблема имеет теоретический интерес и непосредственно практическое значение". Дать наиболее полное определение объекта ССТЭ можно только обратившись к публикациям недавнего прошлого и современным высказываниям ученых о понятии объекта судебной экспертизы вообще. Наиболее распространено в юридической литературе понятие объекта как источника фактических данных, носителя информации о фактах, составляющих предмет экспертизы. У большинства ученых не было и нет каких-либо существенных разногласий по этому вопросу. Некоторые расхождения касались определения границ множества объектов экспертизы. Так, в Словаре основных терминов судебных экспертиз приводится примерный их перечень: "...ВЕЩЕСТВЕННЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА... вещная обстановка или фрагменты места происшествия, образцы, иные сведения, содержащиеся в материалах дела (выделено мною. - А.Б.)". Д.Я. Мирский и М.Н. Ростов высказали сомнение в правомерности включения в указанный перечень таких понятий, как "вещественные доказательства" и "иные сведения", обосновывая это следующим образом: "Не всегда вещи, представленные на экспертное исследование, имеют этот процессуальный статус (вещественных доказательств. - А.Б.). Более того, нередко лишь заключение эксперта позволяет определить относимость предмета к событию преступления, на основании чего следователь выносит постановление о его приобщении к делу в качестве вещественного доказательства"; "объектом экспертного исследования могут быть только материальные либо материализованные носители информации, сведения о них - не материальная категория, а синоним понятия "информация". Как видим, упоминание в перечне объектов судебной экспертизы сведений некорректно. Мы разделяем эту точку зрения, как и утверждение о том, что "объект и содержащаяся в нем информация находятся в тесном единстве, их нельзя отрывать друг от друга, но и нельзя отождествлять". Предложение заменить термин "вещественные доказательства" в определении понятия объекта судебной экспертизы термином, "не имеющим столь конкретного процессуального значения", так и не было впоследствии реализовано, вещественные доказательства наряду с

документами, предметами и прочим указаны в перечне объектов экспертного исследования в ст. 10 ФЗ о ГСЭД. Неоднозначно решался в юридической литературе и вопрос, относятся ли к объектам экспертизы только материальные предметы, фрагменты вещной обстановки либо в их число могут быть включены также события, факты и другие идеальные объекты. Правильное разрешение этой проблемы имеет особое значение для ССТЭ, так как при проведении некоторых видов исследований предполагается изучение именно идеальных объектов, как-то: имевших место в прошлом процессов возведения и эксплуатации строений и сооружений, разрушений, несчастных случаев в строительстве и пр. В этой связи В.Д. Арсеньев отмечал, что "в качестве... основного объекта экспертизы выступают те реально существующие (или существовавшие в прошлом) явления, на установление которых объективно направлена экспертиза... Материальные носители информации об этих явлениях - их составная часть (действительная или предполагаемая)". Такой же точки зрения придерживались А.И. Винберг и Н.Т. Малаховская: "Непосредственным объектом судебной экспертизы будут предметы и явления, обладающие однородными свойствами, проявляющимися в определенных информативных признаках, которые подвергаются экспертному исследованию исходя из сущности данного вида экспертизы". Заметим, что А.И. Винберг не всегда был последователен в этом вопросе. Ранее наряду с Д.Я. Мирским и М.Н. Ростовым он разделял мнение, согласно которому "объектами экспертизы во всех случаях могут быть только материальные объекты". Ю.К. Орлов отрицает возможность рассмотрения различных событий, явлений и действий в качестве объектов судебной экспертизы, так аргументируя свою позицию: "Применительно к экспертному исследованию в отличие от других видов познавательной деятельности объект исследования является не только гносеологическим, но и правовым... Правовой же режим может быть распространен лишь на реально существующие объекты". Полемизируя с Р.С. Белкиным, который придерживался противоположной точки зрения, утверждая, что события прошлого также могут рассматриваться в правовом аспекте, достаточно напомнить общий объект познания в уголовном процессе, каковым является преступление, Ю.К. Орлов указывает на смешение здесь правового аспекта и правового режима, отмечая, что любое событие прошлого может получать какую-либо правовую оценку, исследоваться в процессуальной форме и т.п. Однако только материальные объекты могут быть как-то процессуально оформлены, предоставлены в распоряжение эксперта, только в отношении таких объектов эксперт может располагать какими-то полномочиями. Не разделял позицию Ю.К. Орлова и Н.А. Селиванов, отмечавший: "Нередко

при проведении судебно-технологической экспертизы непосредственным объектом исследования является процесс производства на определенной технологической линии. Ведь здесь изучается не совокупность статического промышленного оборудования, а механизмы в их динамике, т.е. процесс их эксплуатации". Это представляется Ю.К. Орлову ошибочным, ибо, действительно, изучаемый экспертом процесс несводим к механической сумме предметов, но речь идет не о процессе, а об объекте. Какой бы процесс ни изучался экспертом, в его распоряжение предоставляются совершенно определенные материальные предметы, будь то технологическое оборудование или документы, в которых зафиксированы какие-то факты. Отнесение процессов к объекту экспертизы неизбежно влечет за собой смешение его с целями экспертизы, следовательно, с ее предметом и в какой-то степени даже с методами и означает игнорирование правовой специфики экспертизы - наличия у него определенного процессуального режима, который никак не может быть распространен на идеальные объекты. Аргументы, приводимые Ю.К. Орловым в защиту своей точки зрения, кажутся нам убедительными; сужение понятия объекта экспертизы - обоснованным. Мы разделяем также его мнение о том, что множество идеальных категорий, изучаемых экспертом, следует относить не к объектам экспертизы, а к объектам экспертного познания на том основании, что в гносеологическом смысле в этом качестве могут выступать не только материальные предметы, но и различные процессы, события, явления, действия. Иначе говоря, объекты экспертного познания представляют собой единство материальной и идеальной субстанций, в котором первая - отображаемый компонент, источник информации, фиксируемой в виде отображения, вторая - компонент отображающий, источник отображаемого, точнее, его мысленная модель, создаваемая экспертом в своем сознании на основе результатов исследования материальной субстанции. Таким образом, множество объектов экспертного познания применительно к ССТЭ включает в себя все исследуемые экспертом процессы, связанные с предпроектными гидрогеологическими изысканиями, проектированием, возведением, эксплуатацией, восстановлением (реконструкцией), разрушением и утилизацией строительных объектов. Рассмотрим процессы строительного производства, в ходе которых проявляются ошибки проектирования, наиболее часто допускаются различного рода отступления от требований специальных норм и правил, обуславливающие аварии и несчастные случаи, снижение качества строительных объектов, частичную или полную утрату их способности выполнять проектное функциональное назначение. В зависимости от роли и характера процессов при возведении зданий и

сооружений они разделяются следующим образом. Строительная продукция создается в результате основных процессов. В большинстве случаев основным процессам предшествуют подготовительные. Кроме того, основным сопутствуют вспомогательные процессы, позволяющие осуществлять основные процессы на должном техническом уровне при соблюдении правил охраны труда. По завершении основных и связанных с ними вспомогательных процессов выполняются заключительные процессы, после которых может быть произведена приемка продукции. По технологическим признакам различают заготовительные, транспортные и монтажно-укладочные строительные процессы. Заготовительные процессы предназначены для изготовления строительных материалов и полуфабрикатов (бетонной смеси, раствора, арматуры, сборных деталей и конструкций и т.п.) или повышения степени их готовности, а также для укрупнения элементов конструкции. Эти процессы обычно выполняют на специализированных предприятиях и площадках. Транспортные процессы, осуществляемые с помощью общестроительных и технологических транспортных средств, делятся на две группы. К первой группе относится доставка материалов и изделий на склады, расположенные в пределах строительной площадки, или прямо к монтажному крану; ко второй - перемещение их непосредственно к рабочим местам. Транспортные процессы второй группы всегда осуществляются совместно с монтажно-укладочными и являются составной частью технологии возведения зданий. Монтажно-укладочные процессы, выполняемые во время строительства объекта, заключаются в переработке, изменении формы или положения предметов труда, результатом которого является конечная продукция - отдельные части здания и сооружения. Эти процессы могут быть общестроительными (устройство котлованов, возведение фундаментов, стен, перекрытий, устройство кровель) и специальными (устройство санитарно-технических систем, прокладка инженерных сетей, устройство изоляции, монтаж оборудования и пр.). В зависимости от характера производства различают непрерывные и прерывные строительные процессы. В непрерывных процессах (например, кладке) рабочие операции выполняются непрерывно, одна за другой, их продолжительность определяется лишь организационными соображениями. Прерывные процессы сопровождаются перерывами, обусловленными свойствами укладываемых материалов и особенностями технологии (выдерживание бетона, сушка штукатурки и пр.). Процессы классифицируют также по степени участия машин и средств механизации в их выполнении. Механизированные процессы выполняются с помощью машин. Рабочие здесь лишь управляют строительными машинами

и обслуживают их. Полумеханизированные процессы характеризуются тем, что в них наряду с машинами используется ручной труд. Ручные процессы выполняются инструментами. В зависимости от сложности процессы могут быть простыми и сложными (комплексными). Простой рабочий процесс - это совокупность технологически связанных между собой рабочих операций (например, монтаж блоков), выполняемых одним и тем же составом исполнителей (рабочим, звеном, бригадой). Сложный (комплексный) процесс - это совокупность простых рабочих процессов, находящихся во взаимной организационной и технологической зависимости и связанных единством конечной продукции, например монтаж сборных конструкций. По назначению в производстве процессы делятся на ведущие, входящие в непрерывную технологическую цепь производства, и совмещаемые, осуществляемые параллельно с ведущими. Разумеется, существуют и более подробные классификации производственных строительных процессов. Однако, учитывая перечень и характер вопросов, подлежащих рассмотрению в настоящей работе, приведенное описание указанных процессов представляется нам оптимальным по своему объему и детализации. К объектам экспертного познания следует относить также процессы, обусловленные воздействием на строительные объекты внешних негативных факторов (атмосферная влага, перепады температуры наружного воздуха, ветер, солнечная радиация и пр.) и внутренних (например, вода и пар при разгерметизации соответственно систем водоснабжения и отопления); действия пострадавшего от несчастного случая (аварии), действия участников этого события, процесс изменения вещной обстановки до, во время и после несчастного случая (аварии), действия лиц, ответственных за безопасные и безаварийные условия строительного производства, процесса эксплуатации строительных объектов, действия лиц, обусловившие снижение качества выполняемых строительных работ, а в конечном итоге - качества строительных объектов, частичную или полную утрату их способности выполнять проектное функциональное назначение. Множество объектов ССТЭ включает в себя предметы материального мира: продукцию строительного производства (собственно строительства); продукцию промышленности строительных материалов, строительные изделия; детали иного происхождения (например, изготовленные кустарным способом); участки местности, функционально связанные со строительными объектами; оборудование стройплощадок; техническую документацию и документы, в которых содержатся сведения о событии, происшедшем в сфере строительного производства или эксплуатации строительных объектов и ставшем предметом расследования (установления) либо судебного

разбирательства. К наиболее существенным признакам объекта экспертизы относят: материальную природу объекта, его информационную роль как материального носителя информации об устанавливаемых фактах и связь устанавливаемых фактов с расследуемым или устанавливаемым событием. Необходимость делить множество объектов, изучаемых судебными экспертами, на объекты экспертизы и объекты экспертного познания объясняется процессуальной регламентацией экспертной деятельности. Это деление в определенной мере условно, так как реально объект, подлежащий экспертному исследованию, должен рассматриваться как целостная система, в единстве его гносеологического и процессуального аспектов. Классификация объектов ССТЭ будет служить научным и практическим целям судебной экспертизы, если она базируется на основаниях, позволяющих всесторонне охарактеризовать исследуемые объекты, выделить их свойства, стороны и отношения, существенные для науки и практики. Ее создание связано с определенными трудностями, поскольку она не может быть построена как некая строго иерархическая система по единому основанию. Напротив, это сложная, многоуровневая, разветвленная система, сформированная с учетом различных, не зависящих друг от друга оснований. Наиболее существенными из них, с нашей точки зрения, являются процессуальная природа объектов экспертизы данного рода и их функциональное назначение. Важно также рассмотреть применительно к ССТЭ принятое в теории судебной экспертизы деление объектов на родовые (видовые), конкретные и непосредственные; "первичные" и "вторичные". Чрезмерная громоздкость этой системы не позволяет представить ее целиком - в виде единой схемы, а заставляет ограничиться описанием отдельных групп объектов. При объединении объектов ССТЭ в группы мы будем руководствоваться результатами изучения значительного объема материала, накопленного экспертной практикой, и надеемся дать общее представление об их множестве. При этом следует учитывать, что полученная в итоге классификация объектов ССТЭ до известной степени условна, упрощена. Это своего рода абстракция. В реальной жизни эксперты исследуют достаточно сложные объекты - строительные участки, производственные механизмы и зоны их действия, конструктивные элементы в процессе возникновения и развития деформаций, обстановку места происшествия (аварии, несчастного случая) в целом и т.п. Однако и такое деление необходимо и оправданно, поскольку позволяет раскрыть те стороны объекта исследования, которые представляют интерес для судебного эксперта, и сосредоточить внимание на аспектах, имеющих теоретическое либо практическое значение. "Правильное решение вопроса классификации является методической основой

совершенствования экспертной и, следовательно, следственно-судебной практики" (464, с. 3).

3. Рекомендуемая литература

Законодательные акты

1. Конституция Российской Федерации. М., 1993.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М., 1998.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: «АСТ», 2000.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. М., 2002.
5. Земельный Кодекс Российской Федерации. М., 2002.
6. Закон Р Ф «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06. 10. 2003 № 131-ФЗ.

Основные учебники и учебные пособия

7. Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для ВУЗов. Смоленск: Смолин Плюс. М.: АСВ, 1999.
8. Грабовый П. Г., Лукманова И. Г., Кулаков Ю. Н. и др. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. В 2-х частях. Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ. 2001.
9. Исследование и разработка финансово-кредитных механизмов реализации стратегии управления недвижимостью. В 2-х томах. Монография / Под общей ред. Грабового П. Г., Яськовой Н. Ю. М.: Содружество, 2002
10. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (утв. Минэкономки 16. 1996 г.)
11. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом / Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М. :Издательство «Реалпроект», 2004.
12. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством/ Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М.: Издательство «Реалпроект», 2004.
13. Современные методы управления недвижимостью. Учебное пособие./ Баронин С. А., Осташко В. Я., Еремкин А. А. -Пенза: ПГАСА, 2003.
14. Учебно-методическое пособие к выполнению практических заданий и лабораторных работ по курсу «Современные методы управления недвижимостью"/ Грабовый П. Г., Ракитский А. Б. и др. М.: МГСУ, 2002.
15. Чернышев Л. Н. Реформа ЖКХ: теория, практика, новые подходы. СПб.: Лимбус Пресс, 2003.
16. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 03.04.2017) [Электронный ресурс].
17. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

18. Приказ Минюста РФ от 27 декабря 2012 г. № 237 “Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России”
19. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016.
20. Арсеньев В.Д. Соотношение понятий предмета и объекта в судебной экспертизе. М., 2013.
21. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. Монография. М.: Издательский Дом «Городец», 2013.
22. Бутырин, А. Ю. Строительно-техническая экспертиза в судопроизводстве России : дис. ... д-ра юрид. наук. : 12.00.09 / Бутырин Андрей Юрьевич. – М., 2015.
23. Бычков А.И. Актуальные проблемы судебного разбирательства. М.: Инфотропик Медиа, 2016.
24. Назаров В.А. Судебная экспертиза (экспертология): учебн. пособие. Оренбург: УВД Оренбургской области, 2013.
25. Муравьев К.В., Седельников П.В. Назначение и производство судебной экспертизы как вид специальных познаний, применяемый на стадии возбуждения уголовного дела // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2014. - № 1 (28).
26. Орлов Ю. К. Использование специальных знаний в уголовном судопроизводстве: Судебная экспертиза: общие понятия. Учеб. пособие. Вып. 2 / Ю. К. Орлов. – М. : Изд-во МГЮА, 2013.
27. Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: науч.-практ. пособие / под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М.: Юрайт, 2014.
28. Присс О.Г., Овчинникова С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона. - 2014. - № 3.
29. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М.: Норма, 2012. – 309 с.
30. Сахнова, Т. В. Судебная экспертиза / Т. В. Сахнова. – М. : Изд-во Городец, 1999. – 368 с.

