



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Независимый Экспертный Центр»  
(ООО «НЭЦ»)**

**Лейтенанта Шмидта ул., д. 30, пом. 20, Хабаровск г., 680038  
Тел. (4212) 90-16-90, +7-924-228-16-90, e-mail: neckhv@yandex.ru; http://neckhv.ru**

---

## **СТРОИТЕЛЬНО - ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

### **Предмет, объекты и задачи строительно-технической экспертизы.**

Строительно-техническая экспертиза (СТЭ) назначается в случаях, когда при расследовании и судебном рассмотрении уголовных, гражданских, арбитражных дел и дел об административных нарушениях возникает потребность в специальных знаниях в области проектирования, возведения, эксплуатации, реконструкции (ремонте), демонтаже и утилизации зданий, строений и сооружений. СТЭ относится к классу инженерно-технических и базируется на знаниях из области строительной механики, строительного материаловедения, технологии строительного производства, технологии производства строительных деталей и конструкций, организации строительного производства, проектирования и др.

**Предметом СТЭ** являются технические, организационные, экономические и другие вопросы, решение которых обеспечивает установление фактических обстоятельств по делу.

**Объектами СТЭ** являются здание, строение, сооружение, их комплексы, инженерные коммуникации, находящиеся в процессе возведения (монтажа), эксплуатации, разрушения и восстановления, демонтажа, функционально связанная с ними территория, строительные машины, механизмы, приспособления, оборудование, вовлеченные непосредственно в строительные работы, проектно-сметная документация, документы, отражающие качественные и количественные характеристики результатов пред проектных изысканий, проектирования, возведения, эксплуатации, демонтажа, разрушения и восстановления строительных объектов.

**Задачи СТЭ** определяются в зависимости от того, по какой категории дел они ставятся перед экспертом. Так, по гражданским делам о разделе имущества СТЭ необходима для установления технической возможности и определения вариантов реального раздела жилого дома (квартиры), других строений и сооружений, земельных участков, находящихся в общей совместной или долевой собственности, выдела части жилого дома (квартиры), иных сооружений, строений в индивидуальную собственность в соответствии с долями совладельцев в праве собственности или иными условиями, заданными судом.

#### **Задачи СТЭ:**

- определение стоимости жилого дома, дачи, летних домиков, построек хозяйственно-бытового назначения, участков земли;
- установление технической возможности реального раздела жилого дома (части дома, квартиры), земельного участка, выдела части дома (квартиры) и разработка вариантов их раздела;
- установление технической возможности реального раздела дач, садовых домиков, построек хозяйственно-бытового назначения, участков земли и разработка вариантов их раздела;
- установление факта соответствия выделенной части дома (квартиры), земельного участка доле в общей собственности и отклонений (в натуральном и стоимостном выражении) от идеальных долей.

Объектами экспертных исследований этого вида являются жилой дом, часть дома, квартира, дача, строения, сооружения хозяйственно-бытового назначения, их конструктивные элементы, участки земли. Для производства экспертизы необходимы следующие материалы:

- определение суда о назначении экспертизы, содержащее сведения о долях собственников,

строениях и сооружениях, входящих в состав домовладения, с указанием сложившегося порядка пользования ими;

- исковое заявление с указанием вариантов раздела, предлагаемых сторонами;
- копия технического паспорта территориальных бюро технической инвентаризации на жилой дом;
- справка территориального бюро технической инвентаризации о принадлежности домовладения.

В случае необходимости могут быть запрошены в установленном порядке и другие материалы.

**При рассмотрении в судах дел о нечинении препятствий в пользовании общей долевой собственностью** может возникнуть необходимость в определении порядка пользования помещениями жилого дома, земельным участком. Для выделения в пользование сособственников помещений дома и земельного участка с учетом их назначения может возникнуть потребность в специальных строительных знаниях. При этом перед экспертом могут быть поставлены следующие **вопросы:**

- соответствуют ли выделенные в пользование помещения требованиям строительных норм и правил;
- соответствуют ли выделенные помещения по площади идеальным долям и каковы отклонения от идеальных долей в случае несоответствия.

Объектами экспертного исследования в данном случае являются жилой дом, его части, квартиры в многоквартирных домах, земельные участки. Для производства экспертизы этого вида необходимы те же материалы, что и для раздела жилого дома.

**По делам о наличии спора о порядке пользования общим участком**, как и при реальном разделе, его части распределяются в индивидуальное пользование таким образом, чтобы они отвечали нормативным требованиям, предъявляемым к устройству проездов, проходов, санитарных разрывов и т.п., а их расположение, площадь и конфигурация обеспечивали возможность доступа и технического обслуживания выделяемых совладельцам частей жилого дома, иных построек.

Объектом исследования эксперта-строителя является выделенный под строительство жилого дома, для ведения приусадебного хозяйства земельный участок.

Для проведения экспертизы необходимы следующие материалы:

- документы, подтверждающие предоставление в бессрочное пользование (владение) земельного участка
- под строительство жилого дома (иных целей);
- копия плана земельного участка территориального бюро технической инвентаризации;
- определение о назначении экспертизы с указанием доли в общей собственности каждого совладельца;
- копия решения суда или соглашения о разделе или определении порядка пользования жилым домом;
- иные документы, необходимость которых определяется спецификой судебно-экспертной ситуации.

**По делам, связанным со строительством** жилых домов, дач, иных строений без надлежаще утвержденного проекта или с грубым нарушением основных строительных норм и правил, перед экспертом могут быть поставлены следующие вопросы:

- допущены ли при строительстве жилого дома (дачи) отступления от проекта и в чем они выразились;
- оказывает ли вновь возведенный строительный объект негативное влияние на существующие здания, строения или сооружения и в чем это выражается; имеется ли техническая возможность устранения указанного негативного влияния (при наличии такового) и какова стоимость необходимых для этого работ.

Объектом экспертных исследований этого вида являются вновь возведенные жилой дом, дача, иное строение, его отдельные части, строения, расположенные в непосредственной близости от вновь возведенного строительного объекта, фрагменты грунта, расположенные между вновь возведенным и существующими ранее строениями.

Для производства экспертизы необходимы следующие материалы:

- решение о выделении земельного участка для строительства жилого дома (дачи);
- акт о предоставлении застройщику земельного участка и об определении его границ в натуре (на местности); разрешение на строительство, выдаваемое в установленном порядке; утвержденный проект жилого дома, дачи, иного строения;
- нотариально удостоверенный типовой договор о возведении жилого дома на отдельном земельном участке или типовой договор о предоставлении в бессрочное пользование (владение) земельного участка под строительство жилого дома, дачи, иного строения, который определяет необходимые условия застройки: сроки, габариты жилого дома, этажность и т.д., перечень надворных построек и сооружений; акт приемки в эксплуатацию законченного строительством жилого дома.

Критерием отнесения нарушения строительных норм и правил к грубым является влияние последствий этих нарушений на прочность и безопасность эксплуатации дома (иного строения), возможность его разрушения, необходимость в немедленном их устранении. К компетенции эксперта-строителя в связи с этим может быть отнесено решение вопроса о влиянии выявленных отступлений от требований строительных норм и правил на прочность конструкций и безопасность эксплуатации дома (иного строения), возможности, сроках и стоимости их устранения.

Эксперт может быть ориентирован на решение вопроса о том, находится ли жилой дом (иное здание, строение) в аварийном состоянии. Аварийным считается состояние, при котором величина деформации основных несущих конструкций превышает предельно допустимую величину. При этом дальнейшее развитие процесса деформации приводит к разрушению здания (сооружения) в целом, т.е. к обвалу. К компетенции эксперта-строителя относится решение следующих подзадач:

- установление наличия деформаций основных несущих конструкций, их характера и величины; установление факта выхода величины деформации за допускаемые нормами пределы; установление факта аварийности здания (сооружения).

Объектами экспертного исследования по данной категории дел являются жилое помещение, жилой дом, его конструктивные элементы. Кроме того, для производства экспертизы могут быть необходимы:

- копия технического паспорта территориального бюро технической инвентаризации на жилой дом по состоянию на момент заключения договора купли-продажи; проектно-сметная документация на строительство жилого дома; данные инженерно-геологических изысканий.

**По делам о нарушении условий договора купли-продажи жилых домов.** При продаже жилого дома ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, покупатель вправе требовать расторжения договора, уменьшения покупной цены или безвозмездного устранения недостатков. При доказывании иска возникает необходимость определить: наличие недостатков (дефектов, повреждений) дома, их число, характер, наличие недостатков объемно-планировочного и конструктивного решений помещений, здания в целом, соответствия (отсутствия такового) санитарным, противопожарным требованиям, требованиям к условиям комфортного проживания (достаточной освещенности, инсоляции, воздухообмена и т.д.), возможность устранения недостатков, стоимость необходимых для этого работ, стоимость жилого дома. Все перечисленные вопросы относятся к компетенции эксперта-строителя. Аналогичные вопросы могут быть поставлены на разрешение СТЭ при рассмотрении в судах дел о признании обмена жилых помещений недействительным.

**По делам требующих определения различных видов стоимости** недвижимости, включающей строительные объекты, отдельные их фрагменты и земельные участки. Это, прежде всего, рыночная стоимость, стоимость объекта оценки с ограниченным рынком, стоимость возмещения и воспроизводства, стоимость при существующем использовании, инвестиционная стоимость, стоимость для целей налогообложения, ликвидационная и утилизационная стоимость,

специальная стоимость. Объектом экспертизы в таких случаях будет недвижимость, подлежащая оценке. Перечень документов, необходимых для ее проведения определяется обстоятельствами дела и спецификой объекта, подлежащего исследованию.

**По делам о возмещении ущерба, возникшего в результате протекания воды** через ограждающие конструкции помещений, места их соединения. Причиной протекания воды может быть нарушение правил как строительства, так и эксплуатации здания, его конструктивных элементов, коммуникаций, в частности:

- дефекты, допущенные при строительстве кровли, ее износ;
- дефекты швов между стеновыми панелями в крупнопанельном строительстве;
- несвоевременная очистка от снега элементов кровли и балконных плит; отступления от правил устройства организованного водостока дождевых и талых вод;
- аварии на трубопроводах холодной и горячей воды, канализации;
- некачественное устройство гидроизоляции в полах санитарных узлов и ванных комнат; отступления от требований правил эксплуатации санитарно-технического оборудования;
- отступления от требований строительных норм и правил при монтаже трубопроводов, канализационных стояков, санитарно-технических приборов.

В предмет доказывания по этой категории дел входит наличие причинной связи между возникновением повреждений конструкций и элементов отделки (разрушение покрасочного слоя, появление и развитие трещин, деформирование несущих и ограждающих конструкций и др.) и перечисленными выше обстоятельствами, определение размера материального ущерба, установление лиц, виновных в создании условий, способствовавших заливу.

Экспертом-строителем могут быть установлены:

- наличие повреждений несущих конструкций, элементов отделки; объем и характер этих повреждений;
- причины, условия и механизм возникновения и развития повреждений, наличие (отсутствие) причинной связи между возникновением повреждений конструктивных элементов дома, элементов отделки и недостатками ограждающих конструкций (кровли, перекрытий), монтажа оборудования, отступлениями от правил монтажа и эксплуатации санитарно-технического оборудования, системы водостока дождевых и талых вод;
- объем и стоимость работ, направленных на восстановление первоначального (до залива) состояния помещений (восстановительный ремонт).

Объектами экспертного исследования в этом случае будут конструктивные элементы и элементы отделки зданий, помещений, санитарно-технического оборудования, трубопроводы.

В распоряжение эксперта должны быть предоставлены следующие материалы:

- проектно-сметная документация;
- акты о приемке здания в эксплуатацию, акты расследования причин заливов, проводимого эксплуатирующими организациями;
- акты на скрытые работы, акты испытаний санитарно-технических систем, трубопроводов;
- документы, содержащие данные о профилактических осмотрах, проведенных ремонтах санитарно-технического оборудования, трубопроводов.

С учетом значительных масштабов и темпов строительных работ и повышенной опасности нарушений строительных норм и правил законодательством предусмотрена уголовная ответственность за нарушение указанных правил, если это повлекло за собой смерть, причинение тяжкого вреда здоровью людей либо крупный ущерб.

При рассмотрении подобных дел возникает необходимость **установить наличие факта нарушения строительных норм и правил**, причинную связь между событием и причинением вреда здоровью людей, их гибелью и иными тяжкими последствиями. Для этого перед экспертом могут быть поставлены следующие задачи, связанные с установлением:

- факта отступлений от требований действующих правил безопасности труда, допущенных пострадавшим и иными лицами, ответственными за безопасные условия труда при организации и проведении строительных работ; наличия причинной связи между указанными отступлениями (если таковые имели место) и наступившими последствиями;
- возможности предвидеть и предотвратить происшедшее;
- технической возможности и экономической целесообразности восстановления пострадавшего строительного объекта, если несчастный случай был связан с аварией (например, частичным или полным разрушением здания, строения или сооружения).

При решении этих задач эксперту необходимы следующие документы:

- проектно-сметная, исполнительная документация;
- акты ведомственного расследования несчастных случаев и причин аварий при проведении строительных работ;
- объяснительные записки очевидцев и должностных лиц, ответственных за охрану труда на данном участке;
- фотоснимки, чертежи, зарисовки, схемы, эскизы места аварии и деформированных конструкций; данные проб грунтов в основаниях, геологических изысканий и т.п.;
- акты приемки фундаментов; журналы сварочных работ, омоноличивания стыков, защиты закладных деталей;
- документы, свидетельствующие о прохождении пострадавшим инструктажа по безопасным методам работы (журналы учета инструктажа);
- должностные инструкции лиц, ответственных за безопасное ведение строительных работ, охрану труда, производственную санитарию;
- технические паспорта, технические условия, инструкции по установке и эксплуатации оборудования, машин и механизмов, приспособлений и устройств, непосредственно вовлеченных в процесс строительства;
- материалы, содержащие данные о техническом состоянии оборудования, механизмов, приспособлений, устройств, имеющих непосредственное отношение к процессу производства строительных работ.