

СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ПРИГОДНОСТИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ

FORENSIC EXPERT RESEARCH OF RESIDENTIAL PREMISES IN DETERMINING THEIR SUITABILITY FOR LIVING

D. Yarovikov

Summary. The article deals with the determinant basis of the emergence of an independent direction — forensic technical expertise — an expert study of the premises as an object when considering the issue of suitability for living. The author examines the legislation, law enforcement practice. The main types of studies conducted in the assessment of housing and the question of its suitability for living are classified. Analyzed the individual provisions of special rules and regulations in this area.

Keywords: residential real estate, livability, expert Builder.

Яровиков Дмитрий Юрьевич
ФГБОУВО НИУ МГСУ
d9057329970@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается детерминантная основа зарождения самостоятельного направления — судебно-строительная техническая экспертиза экспертного исследования помещения как объекта при рассмотрении вопроса о пригодности для проживания. Автором исследуется законодательство, правоприменительная практика. Классифицируются основные виды исследований, проводимых при оценке жилья и решения вопроса о его пригодности для проживания. Анализируются отдельные положения специальных норм и правил в данной сфере.

Ключевые слова: жилая недвижимость, пригодность для проживания, эксперт-строитель.

В настоящее время Россия переживает социальный «бум», связанный с решением вопросов в жилищной сфере. В целом формируется создание устойчивой правовой и доступной среды обладания недвижимым имуществом. При этом, качество оказываемых услуг, все чаще выводит собственников жилых и нежилых помещений к фронту противостояния, где акцент делается на исключительную самостоятельность в данном вопросе и требует от участников отношений выработки умения независимо определять курс развития рынка недвижимости, и тем самым, предпринимать действия, которые позволят им сохранить свое недвижимое имущество, не прибегая к помощи экспертов и правоохранителей.

Развитие рынка недвижимости стало бурным сразу же после того, как в государстве была провозглашена свобода одна из самых желаемых сфер реализации гражданских прав — свободы права собственности. Физические и юридические лица, пользуясь представленным им правом приобретать имущество без ограничений, стали покупать на рынке дома, квартиры, участки, офисы и другие объекты недвижимого имущества, поскольку такие приобретения позволяли им не только становиться приобретателями, но и раскрывали новые возможности в использовании таких объектов движимого ресурса в качестве источников получения дополнительной прибыли.

В результате, одна из важнейших социальных отраслей стала крупнейшим сегментом предпринимательского интереса, а механизм образования цен на недвижимость оказался в руках тех лиц, чьи интересы были далеки от социально полезных.

В какой-то момент, рынок стал неуправляемым, и стоимость недвижимости перестала соответствовать разумному пониманию реальной себестоимости. Государство, изначально отказавшись становиться донором реализации социальных проектов в сфере развития рынка недвижимости, оказалось перед выбором, — либо проводить качественное регулирование в данной сфере, либо оставаться в стороне и наблюдать, — как одно из важнейших социальных направлений страны переходит в ранг частной спекуляции, где, в дальнейшем, задача решения жилищных проблем для некоторых категорий граждан (прежде всего в бюджетной сфере) может стать неразрешимой.

Рынок недвижимости одновременно стал объектом пристального внимания некоторых отраслей права, в том числе и тех аспектов, которые регулируют семейные отношения, наследственные и, прежде всего, корпоративные.

Отношения, в которые приходилось вступать гражданам и юридическим лицам, стали настолько обширными,

что предмет регулирования жилищных проблем постепенно вошел в зону интереса оказания услуг, где стали появляться интересные направления, которые также стали требовать регулирования со стороны государства. Одной из таких услуг стало участие экспертов — строителей.

В настоящее время, становление такой области судебно-экспертных исследований, как строительно-техническая, находится на стадии плотной зависимости от практической деятельности отдельных экспертов или экспертных групп, что говорит о наличии очевидных разграничений, возникновение которых стало следствием выделения в обособленные направления судебно-экспертных изучений путем применения различных методик и внедрения новых методологических принципов.

Следует отметить, что образование нового отдельного познавательного направления, вырабатываемого на фоне осуществления экспертно-научной деятельности в данной сфере, имеет свои особенные очертания.

Цель данной статьи заключается в необходимости выявления детерминантной основы и последовательной аргументации выделения судебно-экспертных преобразований, как отдельного сегмента общего направления, в вопросах получения оценочных показателей при определении критериев годности объектов жилой недвижимости, и, на основании чего, зарождения принципиально нового методологического алгоритма экспертных исследований, с целью последующего его использования во взаимосвязи с общей методикой в решении экспертных задач.

Объекты ССТЭ — это огромное количество разных строений и сооружений, в состав которых входят не только производственные и потребительские площадки, но и фортификационные здания; самостоятельные возведения («самострои»), осуществленные их собственниками без лишнего (профессионального) вмешательства, не прибегая к помощи использования производственного оборудования и проектного обзора.

Показательным является то, что при обширности тех вопросов, которые могут становиться предметами споров и судебных разбирательств, в сфере строительного бизнеса, одним из главных, в последнее время, является вопрос определения (оценки) пригодности жилого помещения к проживанию, а также установления параметров, которые могут стать причиной к выселению граждан из таких помещений, если исследуемый объект подпадает под необходимость капитального ремонта или сноса.

Стоит обратить внимание на количественный аспект: значительная часть всех гражданских дел, касающихся жилья, рассматриваемых непосредственно в суде, где затрагиваются аспекты использования специальных строительно-технических знаний, так или иначе связаны с возможностью проживания в помещениях, располагающихся в домах разнообразной строительной конфигурации.

Предметом гражданских споров являются:

- ◆ исковые требования, связанные с правами владения, пользования и распоряжения объектами недвижимого имущества, выраженных в претензии на внеочередное обеспечение жильем вследствие действия договора социального найма (пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- ◆ разрешения споров о возможности постоянной регистрации собственников дачных домов по адресу их фактического местоположения;
- ◆ решения вопроса о предоставлении внеочередного жилья, взамен ветхого;
- ◆ оспаривания сделок купли — продажи недвижимости (ст. 469 ГК РФ);
- ◆ о возложении обязанности предоставить новое жилое помещение взамен имеющегося, взыскании материального ущерба и компенсации морального вреда;
- ◆ о выселении без расторжения договора социального найма в связи с капитальным ремонтом дома с предоставлением жилого помещения маневренного фонда (ч. 1 ст. 88 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- ◆ о выселении в соответствии с Заключением межведомственной комиссии.

Вместе с тем, затрагиваемая область экспертных исследований обширно применяется в случаях, когда комплекс применения специальных познаний становится инструментом в расследовании уголовных дел по составам преступления, где виновники осуществляют хищения социальных выплат, установленных законом и другими нормативными правовыми актами, путем предоставления заведомо ложных экспертных оценок, а следовательно и конечных сумм, либо умалчивают такие сведения с целью скрыть истинность как самой оценки, так и размера затрачиваемых сумм [5].

Данная разновидность экспертного исследования в настоящее время наиболее актуальна из-за периодически случающихся масштабных стихийных бедствий. Ярким примером служит наводнение в Крымске, а затем и в Комсомольске-на-Амуре уничтожившее и повредившее сотни домов. К сожалению, разнообразие стихийных бедствий и катастроф, делает жертв наводнений

не одинокими в своих бедах, поскольку из года в год в нашей огромной стране случаются не только пожары, землетрясения, техногенные катастрофы, и известные природные проявления, но и, имеют место террористические акты, последствия от которых порой оказывают серьезные масштабные последствия в виде значимых разрушений. К тому же, неподобающее, а временами и откровенно недопустимое отношение домоуправляющих органов в части выполнения возложенных на них обязательств по содержанию вверенных им объектов и производству их капитального ремонта, ставшее нормой — ветхое состояние советских построек, а временами и низкий уровень современного домостроения вынуждают население обращаться с заявлениями о признании таких жилых помещений непригодными для постоянного проживания.

В соответствии с частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В целях реализации установленных положений ЖК РФ, 28 января 2006 года, Правительством Российской Федерации было принято постановление N47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» согласно которого полномочиями в разрешении вопроса признания жилого помещения пригодным для жительства наделена специальная межведомственная комиссия.

Таким образом, высшим органом исполнительной власти нашей страны выработан алгоритм действий в принятии решений по тем проблемным жилым помещениям, которые в отечественном законодательстве прописываются как аварийные. В этом же алгоритме указано, что межведомственная комиссия делает вывод как о состоянии дома, так и о его дальнейшей практической судьбе, определяя, как говорить не только судьбу самого здания, но и возможность его использования, с учетом переселения его жильцов и правопользователей.

В случае несогласия с решением, принятым межведомственной комиссией, её действия могут быть обжалованы или оспорены в судебном порядке, установленным Кодексом административного производства РФ (далее — КАС РФ).

Вместе с тем, как оказалось, доказать факт непригодности для дальнейшего проживания индивидуальных жилых помещений оказалось не так просто, как хотелось

бы... Учитывая заинтересованность органов местного самоуправления в отсрочке и минимизации предоставления жилья, к сожалению, приходится сталкиваться с фактами злоупотребления. Однако законом предусмотрена возможность обжалования заинтересованными лицами решений соответствующих органов исполнительной власти, в судебном порядке.

Камнем преткновения в таких спорах, что логично с учетом тех вопросов, которые как правило, ставятся перед судом, выступают мнения сторон в части определения технико-эксплуатационных свойств проблемных жилых помещений и поэтому часто разрешение поставленной перед судом задачи зависит от экспертных познаний в области основ строительства и архитектуры.

Такое положение дел вполне объяснимо: жилье, по факту, — это самая востребованная среда обитания человека, где он проводит большую часть жизни, находясь при этом в постоянном стремлении улучшить своих социально-жилищных условий. И логично, что рано или поздно граждане сталкиваются с проблемами, которые в сфере жилищного строительства по обыкновению самими обывательскими (купля-продажа, мена, аренда, дарение и т.д.). Сопутствующим к указанным вопросам приходится проблематика, вытекающая из сложностей, связанных с выполнением правил строительства, которые часто не соблюдаются во время первоначального этапа возведения строения, недолжным обслуживанием в период эксплуатации, а также плохое проведение ремонтных работ, что в своей совокупности создают благоприятные условия для проявления конфликтных ситуаций.

Чрезмерная массовость приведенных фактов, невозможность разрешения их в системе гражданского института медиации выводит стороны конфликта в судебные залы, где они на правах истца и (или) ответчика вынуждены доказывать свою правоту, и что особенно важно, прибегать к сторонней помощи судебного эксперта — строителя.

Разнообъектность и разносторонность спорных ситуаций формирует довольно широкий спектр услуг специально-экспертного характера в сфере оценки жилой недвижимости, среди которых на первых местах:

- ◆ исследования диагностического свойства, касаемые выявления технико-эксплуатационного состояния не только несущих и ограждающих сегментов конструкции жилья, но и коммуникаций, отделочных элементов, качества фасада строения и пр.);
- ◆ исследования на предмет соответствия нормативов выполненных работ различным установленным нормативным параметрам;

- ◆ атрибутивные исследования (исследования в сфере соблюдения требований безопасности как непосредственно конструктивных параметров выполненного, так и качества материалов используемых при строительстве и ремонте жилого объекта, а также эстетико-функциональных свойств самого объекта либо его отдельных частей);
- ◆ исследования по вопросам возникновения ситуаций деструктивного свойства (нарушение фундамента, образование пробоин и трещин в корпусе строения) и последствий их развития;
- ◆ классификационные исследования (дифференциация как конструкций строений, а также материалов и изделий, так и непосредственно самих жилых помещений распределяя условно их по видам и типам с учетом определенности вида объекта (квартира, дом, и др.);
- ◆ каузальные исследования (выявление детерминантов изменений, происходящих вследствие того, что производство строительства жилья велось с нарушениями, либо при осуществлении данного строительства использовались некачественные материалы, и пр.);

Следует обратить внимание, что исследования, где дается оценка соответствию выполненных работ различным установленным нормативным параметрам, и известное как нормативно-девиантные исследования, всегда выступают отдельным видом, и отличаются от остальных целью их проведения, методами и применяемыми средствами, обособлены от других. В свою очередь, такое исследование выступает в числе обязательных и может проводиться при производстве практически всех строительно-технических экспертиз, назначаемых по судебным делам, где объектом спора является именно жилое строение. Это обусловлено тем, что процесс проектирования отличается особой детализованностью нормативной регламентации возведения и эксплуатации жилых домов. В общем, большинство существенных параметров жилья выражены в своде отдельных положений специальных норм и правил, к которым относятся:

- ◆ требования, суть которых сведена к исключению возникновения ситуаций, когда жилые здания могут подвергаться любому разрушению, а также в обеспечении долговечности и опорустойчивости (СНиП 31-01-2003 [10] «Здания жилые многоквартирные»; СНиП 2.01.07-85 [6] «Нагрузки и воздействия»; СНиП 2.03.11-85 [7] «Защита строительных конструкций от коррозии» и др.);
- ◆ нормативные установки, обеспечивающие надлежащее противопожарное состояние (как частность — противоподымную), и иные направления безопасности жилья (СНиП 31-01-2003 «Здания

жилые многоквартирные»; СНиП 21-01-97 [9] «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 [4] и др.);

- ◆ параметры организации микроклимата жилого объекта (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; СНиП 41-01-2003 [11] «Отопление, вентиляция и кондиционирование»; ГОСТ 30494-2011 [1] Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях и др.);
- ◆ перечень и габариты помещений различного функционального назначения, обеспечивающие комфортное проживание (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; СП 59.13330.2012. [13] Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения и др.);
- ◆ положения использования жилых помещений и их обслуживания (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; СанПиН 2.1.2.2645-10 [3] «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»; «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок» и др.);
- ◆ нормативные характеристики взаиморасположения строящихся и уже готовых строений, блокирующие возможность негативного влияния на процесс эксплуатации таких строений в будущем (СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»; СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; СНиП 2.07.01-89 [6] «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и др.).

Естественно, что вышеперечисленные требования не являются окончательными и единственными во всем перечне существующих норм и установок. Универсальность и детальность эксплуатационно-технической регламентации контроля в сфере слежения за качеством и пригодностью жилья для проживания, образует совокупную нормативистскую концептуру судебных строительно-технических исследований объектов жилой недвижимости.

Можно утверждать, что сами объекты экспертной деятельности, с позиции исследователей, носят мультиспектральный характер, где свойства объекта регламентированы действующей нормой или правилом.

Таким образом, мы можем с полной уверенностью утверждать, что судебные строительно-технические исследования объектов жилой недвижимости содержат в себе ярко выраженные предпосылки выделения в самостоятельное направление судебно-экспертной дея-

тельности, осуществляемой в рамках ССТЭ, среди которых:

- ◆ индивидуальная значимость объектов экспертного исследования, которая, ввиду слабого развития института медиации в этом вопросе, влечет за собой популярность рассмотрения таких дел в судах;
- ◆ обязательность при проведении таких исследований специальных познаний и навыков в сфере строительства и архитектуры, а также использования таковых при судебном рассмотрении и разрешении гражданских споров;
- ◆ многоспектральность, которая, с экспертной точки зрения, требует выполнения сложных судебно-экспертных исследований;
- ◆ исключительно нормативистский характер экспертиз объектов жилой недвижимости.

Другими словами, представленные на обозрение исследования, с одной стороны, претендуют на определенную самостоятельность в силу их многоспектральности и сложности, с другой стороны актуальность их использования обусловлена повышенной потребностью в них со стороны представителей фемиды.

Выделение самостоятельного направления рассматриваемых исследований предполагает:

- ◆ формирование нового кадрового сегмента в сфере экспертно-специальных услуг в лице так называемых экспертов-строителей, непосредственно специализирующихся на исследованиях в области жилищного строительства, обладающих не только специальными познаниями, но и в совершенстве владеющими техникой определения детерминантов в образовании проблемных зон отечественного рынка строительства, и прошедшие обязательное обучение по профильным специальностям таким как «Промышленное и гражданское строительство», «Городское строительство и хозяйство», «Экспертиза и управление недвижимостью» и т.п.;

- ◆ специализированную подготовку должностных лиц в сфере не только строительства, суть которой сводится в формировании у таких сотрудников знания санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, но и привития им навыков в части подсчета содержания опасных для использования химических и биологических веществ, учета атмосферного уровня и радиации, выявления стадии шума и других данных, на основании которых может быть дан ответ о причинах нарушения эксплуатации жилых строений;
- ◆ дальнейшее развитие на основе обобщения результатов практической деятельности уже складывающейся методологии исследования рассматриваемой категории объектов.

Показательно, что в ходе становления данного направления в системе государственных судебно-экспертных учреждений Минюста России разрабатывались методики решения экспертных задач в отношении объектов жилой недвижимости. Однако, несмотря на значительное количество назначаемых и проводимых экспертиз проблематика применения специальных строительно-технических знаний при определении пригодности для проживания в ходе проведения ССТЭ заключается в отсутствии методики производства данного исследования содержащей приемы обследования и алгоритм действий эксперта и позволяющей охватить весь спектр требований, предъявляемых к данному виду постройкам.

На основании вышеизложенного, по моему мнению, необходимо сосредоточить коллективные усилия профессионально ориентированных сведущих лиц — экспертов на подготовке методики исследования жилой недвижимости при определении ее пригодности для проживания, обеспечив тем самым условия для проведения строительно-технических экспертиз этого вида на современном уровне, отвечающем высоким требованиям судопроизводства.

ЛИТЕРАТУРА

1. ГОСТ 30494–2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях (введен в действие Приказом Росстандарта от 12.07.2012 N191-ст) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
2. Григорьева А. Ю. Рассмотрение в судебной строительно-технической экспертизе причин возникновения повреждений жилого помещения при реконструкции (перепланировке) // *International Journal of Advanced Studies*. 2017. Т. 7. № 2–2. С. 51–53.
3. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N64 (ред. от 27.12.2010) Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645–10, (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645–10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») (Зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N17833) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
4. Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N390 (ред. от 07.03.2019) О противопожарном режиме (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации») [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
5. Приговор № 1–266/2018 от 28 сентября 2018 г. по делу № 1–266/2018 Анапский городской суд (Краснодарский край)

6. СНиП 2.01.07–85. Нагрузки и воздействия (утв. Постановлением Госстроя СССР от 29.08.1985 N135) (ред. от 29.05.2003) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
7. СП 28.13330.2017. Свод правил. Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11–85 (утв. Приказом Минстроя России от 27.02.2017 N127/пр) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
8. СНиП 2.07.01–89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений // (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 N78) (ред. от 25.08.1993) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
9. СНиП 21–01–97. Пожарная безопасность зданий и сооружений (приняты и введены в действие Постановлением Минстроя РФ от 13.02.1997 N18–7) (ред. от 19.07.2002) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
10. СНиП 31–01–2003. Здания жилые многоквартирные (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 N109) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
11. СНиП 41–01–2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N115) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
12. СП 28.13330.2012. Свод правил. Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11–85 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N625) (ред. от 07.11.2016) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф» 2019.
13. СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35–01–2001 (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 N605) (ред. от 21.10.2015) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс Проф».

© Яровиков Дмитрий Юрьевич (d9057329970@yandex.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



МГУ