

Взаимодействие экспертов с инициаторами назначения строительно-технических экспертиз. Проблемы, возникающие при производстве стоимостных видов строительно-технических экспертиз

В ФБУ Калининградской ЛСЭ Минюста России в рамках экспертной специальности 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки» производятся стоимостные виды строительно-технических экспертиз, исследуются вопросы по определению видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных работ по возведению, ремонту строительных объектов; определению стоимости восстановительного ремонта объектов поврежденных пожаром, заливом; определению рыночной стоимости.

При назначении строительно-технической экспертизы в отношении определения видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных работ по возведению, ремонту строительных объектов рекомендуется в соответствии с методикой ставить вопросы в следующей формулировке;

- Какие виды и объемы работ фактически выполнены на спорном строительном объекте?

- Соответствуют ли фактически выполненные виды и объемы работ положениям проектно-сметной документации и данным, отраженным в исполнительной документации?

- Соответствуют ли фактически выполненные виды и объемы работ данным, отраженным в Актах о приемке выполненных работ по форме КС-2?

- Соответствует ли качество выполненных работ условиям договора подряда и проектно-сметной документации?

- Соответствует ли качество выполненных работ требованиям НТД?

- В том случае, если работы выполнены некачественно, являются ли выявленные дефекты устранимыми?

- Какова стоимость фактически выполненных работ на спорном строительном объекте?

- Какова стоимость фактически выполненных работ в соответствии с условиями договора подряда (положениями проектно-сметной документации)?

- Соответствует ли стоимость фактически выполненных работ стоимости, отраженной в актах о приемке выполненных работ?

При разрешении вышеуказанных вопросов экспертами исследуются представленные материалы дела, и как правило проводятся натурные осмотры объектов исследования.

Для решения задач, связанным с определением видов, объемов, качества и стоимости строительно-монтажных работ по возведению, ремонту строительных объектов, необходимо предоставить следующие документы;

- Договоры подряда (муниципальные, государственные контракты);

- проектно-сметная документация;

- акты о приемке выполненных работ;

- акты освидетельствования скрытых работ;

- журналы производства работ;

- исполнительные схемы.

При постановке вопросов связанных с определением качества фактически выполненных работ инициаторам назначения строительно-технической экспертизы необходимо учитывать материально-техническую базу лаборатории. Так в лаборатории из-за отсутствия материально-технической базы не проводятся исследования строительных материалов (например: определить соответствуют ли песок, гравий, щебень требованиям ГОСТ). Для ответа на такого рода вопросы, в ходе производства экспертизы эксперты ходатайствуют перед инициаторами назначения экспертизы о необходимости привлечения аккредитованных лабораторий.

В случае отсутствия в штате экспертного учреждения, сведующих лиц, обладающих специальными познаниями при исследовании специальных видов работ (устройство элементов сложных систем электро-, водо-, газо-, теплоснабжения, пусконаладочные работы и пр.) эксперты в установленном порядке ходатайствуют перед органом назначившим экспертизу о включении в состав комиссии соответствующих сведующих лиц, не работающих в нашем учреждении, либо решается вопрос о возможности (невозможности) проведения исследований.

При назначении строительно-технической экспертизы в отношении определения стоимости восстановительного ремонта объектов поврежденных пожаром, заливом рекомендуется в соответствии с методикой ставить вопросы в следующей формулировке:

- Каков объем и стоимость восстановительного ремонта спорного объекта, поврежденного в результате залива (пожара), произошедшего XX.XX.XXXXг?

При разрешении вышеуказанного вопроса экспертами исследуются представленные материалы дела, и проводятся натурные осмотры объектов исследования. Для решения задач, связанным с определением стоимости восстановительного ремонта необходимо представить следующие документы:

- акт о заливе (пожаре);
- технический паспорт на спорный объект;
- накладные, чеки на примененные строительные материалы (если таковые имеются).

При назначении строительно-технической экспертизы в отношении определения рыночной стоимости спорных объектов рекомендуется в соответствии с методикой ставить вопросы в следующей формулировке:

- Какова рыночная стоимость строительного объекта по состоянию на XX.XX.XXXXг.?

- Какова рыночная стоимость земельного участка по состоянию на XX.XX.XXXXг.?

- Какова рыночная стоимость ставки арендной платы за пользование строительным объектом по состоянию на XX.XX.XXXXг. (или за период____)?

- Надлежащим ли образом в отчете №____ от «__»_____20__г. использовался методологический аппарат определения рыночной стоимости, (описание объекта исследования, методы расчета рыночной стоимости конкретного объекта исследования и иные допущения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования, в том числе

правильность определения факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, правильность выполнения математических действий, полнота и проверяемость информации, использованной оценщиком?

- Какова рыночная стоимость строительного объекта по состоянию на XX.XX.XXXX г. без учета прав на землю?

- Какова рыночная стоимость земельного участка с расположенными на нем строительными объектами по состоянию на XX.XX.XXXX г.?

- Каков рыночный размер ставки арендной платы за пользование строительным объектом по состоянию на XX.XX.XXXX г.?

При разрешении вышеуказанных вопросов экспертами исследуются представленные материалы дела, и проводятся натурные осмотры объектов исследования. Для решения задач, связанным с определением рыночной стоимости объектов необходимо представить следующие документы:

- технический паспорт на спорный объект;

- кадастровое дело, межевое дело, кадастровый паспорт, кадастровая выписка, кадастровый план, содержащие сведения о кадастровом номере, виде разрешенного и фактического использования площади земельного участка, сведения о правах на земельный участок, план земельного участка, в том числе сведения о частях земельного участка и обременениях;

- документы, содержащие сведения о величине долей совладельцев в праве собственности на строительный объект и земельный участок: определение суда о назначении экспертизы; справка или технический паспорт; технические планы; документы, подготовленные нотариатом при оформлении наследства, сделок купли-продажи, завещаний, договоров мены, дарения, брачных договоров; судебные решения и пр.;

- свидетельства о государственной регистрации права на строительный объект и земельный участок;

- отчеты об оценке.

В случае необходимости назначения строительно-технической экспертизы, Вы всегда можете получить консультацию эксперта лично или по телефонам 53-45-46, 53-88-50.