ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день – строительная деятельность выступает в качестве наиболее традиционного рода деятельности человека, оказывающая влияние и организовывающая отношения, но мы обратим внимание больше на конфликтные. Рассмотрение и разрешение конфликтов, возникающих задолго до возведения и эксплуатации строительной конструкции, сооружения и здания, проводится в судебном порядке.

Судебная строительно-техническая экспертиза, как подотрасль экспертиз инженерно-технических, первостепенно в судопроизводстве. Введение поправок в ряд законодательных актов Российской Федерации, которые находят свое применение в прогрессивном улучшении компромиссно-примирительных процедур, что позволяет говорить о перспективах реализации экспертной деятельности в новой современности.

Увеличение перечня альтернативных способов разрешения споров дает толчок к применению строительно-технической и стоимостной экспертиз в качестве действенного судебного механизма урегулирования споров в ходе осуществления инвестиционно-строительных объектов, что представляет огромную важность в рамках наших реалий.

Проделанная нами работа направлена на изучение процессуальных особенностей и ограничений при использовании строительно-технической и стоимостной экспертиз в рамках судебного процесса.

С перспективой достижения цели в рамках нашей работы предполагается решение таких задач как:

1. Изучение значения и предмета судебной строительно-технической и стоимостной экспертиз;
2. Рассмотрение особенностей инвестиционной деятельности и природа ее конфликтов, а также способов их разрешения;
3. Оценка эффективности использования строительно-техническкой и стоимостной экспертиз и обозначение их места в разрешении инвестиционно-строительных споров;
4. Изучение тенденций и перспектив инвестиционного процесса в строительстве

В качестве объекта исследования были определены судебные строительно-техническая и стоимостная экспертизы. Предметом же выступает исследование особенностей и эффективности применения рассматриваемых экспертиз в судопроизводстве при инвестиционных спорах.

В процессе исследования использовались работы следующих авторов:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Теоретической и методологической базой для проведения исследования послужили труды заслуженных отечественных и даже зарубежных специалистов, в чьих работах раскрываются ограничения использования рассматриваемых нами экспертиз в судебном процессе и совершенствование судебной экспертной системы. Также, в работе нашли свое применение федеральные законы, нормативно-правовые акты Российской Федерации, государственные стандарты, материалы начных конференций.

Структура работа представляет собой введение, три главы, заключение, список использованной литературы. Первая глава посвящена изучению особенностей инвестиционно-строительной деятельности и специфике конфликтов. Вторая глава направлена на исследование эффективности использования строительно-технической и стоимостной экспертиз. В третьей главе определены вопросы реальности и перспективы инвестиционно-строительной деятельности и технологий урегулирования строительны споров.

Глава 1. ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СПЕЦИФИКА КОНФЛИКТОВ

* 1. СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Строительство является наиболее доходной сферой материального производства по состоянию на сегодняшний день, и останется ей в дальнейшем. Рассматривая нами сфера нуждается в крупных инвестициях и оказывает влияние на развитие прилегающих отраслей. К тому же, стоит отметить, что инвестиции в строительство рисковый момент, который нуждается в полном и достоверном анализе расходования подрядчиком вложенных денег.

Строительство выступает той областью деятельности человека, которая демонстрирует наглядно столкновение таких лиц как частные и публичные интересы граждан Российской Федерации, муниципальные и государственные интересы, а также отдельных групп граждан и населения в общем, в том числе и представителей строительного бизнеса. Основываясь на самой природе сферы строительства – среди сложных и комплексных отношений ее сторон непременно наличествуют публичные экологические интересы.

Как инструменты контроля тут выступают экспертиза стоимости строительства и, непосредственно, строительно-техническая.

Стоимостная экспертиза выступает как вид профессиональной деятельности субъектов, целью которой является установление стоимости объектов, включая кадастровую, рыночную и иную стоимость. Стоимостные экспертизы стали, наиболее востребованные с переходом Российской Федерации к рыночной экономике, выступая важнейшим элементом в деловом обороте частных лиц и хозяйствующих субъектов. В качестве основной законодательной и нормативной базы данной деятельности выступает Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ, а также федеральные стандарты оценки.

Методика судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости представляет собой совокупность методов, приемов и средств, которые устанавливают процедуру и содержание разрешения экспертных задач по вопросам оценки объектов недвижимости. К тому же может выступать как результат приспособления типовой методики по оценке стоимости к разрешению конкретного количества задач, которые востребованы следствием и судом в отношении конкретных операций. Следует отметить тот факт, что многие методы были заимствованы из теории оценки, бухгалтерского учета, экономического анализа. Однако, часть методов к нам пришла еще из советского периода применения контрольно-ревизионной деятельности.

Главным отличием эксперта – оценщика, который выполняет стоимостную экспертизу, и иными экспертами выступает наличие профессионального образования в сфере оценки дополнительного к уже имеющемуся высшему образованию.

Хоть стоимостная экспертиза и заложена на познаниях сферы оценки, существует ощутимая разница между заключением эксперта о результатах стоимостной экспертизы объекта недвижимости и между отчетом об оценке объекта недвижимости. Следует понимать, что оценщик и судебный эксперт представляют собой субъекты различных видов деятельности, выполняют разные функции и действуют в различных правовых рамках.

У заключения эксперта и у отчета об оценке недвижимости можно отметить схожую структуру содержания, но субъекты обладают разными правомочиями.

Судебная строительно-техническая экспертиза назначается при расследовании, а также судебном рассмотрении уголовных, гражданских, арбитражн6ых дел и дел касаемо административных правонарушений, когда есть необходимость в обладании совокупностью специальных знаний в сферах проектирования, возведения, эксплуатации, реконструкции, демонтаже и уничтожении отдельных строительных конструкций, зданий и сооружений. Данная экспертиза находит свое закрепление в ст.86 Гражданского - процессуального кодекса и в Федеральном законе от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В современных экономических условиях развития строительного рынка происходит совершенствование механизма правового регулирования и это влечет за собой разнообразные разновидности споров, возникающих при реализации подрядных отношений. Для того, чтобы правильно понимать и применять понятие строительно-технической экспертизы будем идти от теории к практике.

Все виды строительно-технической экспертизы относятся к исследованию работ, которые отнесены к градостроительной деятельности. В соответствии с п.1 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации: градостроительная деятельность – это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Субъектами градостроительной деятельности выступают Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица в соответствии с п.1 ст.5 Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

Очень важно понимать, что такое предмет строительно-технической экспертизы. Предмет строительно-технической экспертизы включает в себя три основных понятия, это:

* Специальный объект познаний. Включает в себя все те работы, в отношении которых проводятся данные экспертизы. Это могут быть строительно-монтажные, линейные, пуско-наладочные работы, условия и порядок их выполнения, приготовления подрядчика, эксплуатация объекта Заказчиком, а также любые носители информации, предоставленные на экспертные исследования в установленном законом порядке;
* Экспертные задачи, которые включают в себя целевую задачу – вопрос, поставленный на разрешение перед экспертом, и промежуточные, вспомогательные задачи, решаемые экспертом на каждом из этапов многоступенчатого процесса исследований;
* Средства исследования – методики, испытания, прием, аппаратура, оборудование.

Заключение строительно-технической экспертизы с одной стороны – является одним из доказательств по делу, которое не имеет заранее установленной силы для суда; а с другой стороны – оказывает влияние на правильное разрешение спора по существу, так как представляет собой экспертное исследование следующему от лица, дающего оценку по предмету исследования и выделяющий через призму специальных познаний и своих общих знаний, связей в причинно-следственном характере. Но эти связи между явлениями технического характера, вне правового, ведь эксперт не имеет права давать правовую оценку тому или иному обстоятельству. В связи с тем то же самое обстоятельство, которому дают оценку, на которое обращают внимание стороны – эксперт может дать ему оценку технического характера. В этом и заключается смысл экспертизы, в получении тех знаний, которыми ни суд, ни стороны обладать не могут.

Строительно-техническая экспертиза назначается, кроме вышеизложенных нами проведения работ изыскания проектных данных, так же и:

* в жилищных спорах: по делам о разделе дома и квартиры, об общем имуществе жильцов многоквартирного дома – определении доли в общем имуществе, жилого дома, об объеме стоимости работ, выполняемых управляющей компанией и т.д.;
* в налоговых спорах: о себестоимости и налогообложении строительно-монтажных работ;
* в спорах, связанных с установлением неотделимых улучшений в арендуемом имуществе, имуществе, принадлежащем сторонам на праве долевой собственности;
* в административных спорах: о нарушении градостроительных норм: все виды нарушений, относящиеся к строительной деятельности, предусмотренные главой 9 Кодексом Российской Федерации об Административных Правонарушениях (нарушения строительных норм и правил при приемке и т.д.);
* в уголовных делах: ряд составов преступлений за нарушение при производстве строительно-монтажных работ:

- норм безопасности (ст. 215, 216 Уголовного Кодекса Российской Федерации);

- отраслевых норм (ст. 243, 246, 253, 255 и другие).

Все строительно-технические экспертизы делятся изначально на внесудебную и судебную экспертизу. Внесудебная экспертиза – это обычно одно из условий договора, который заключают стороны на случай обнаружения недостатков. То есть, если одна сторона отклоняется от устранения этих самых недостатков, то другая сторона имеет право провести экспертизу. Это основано на нормах гражданского кодекса.

Вместе с тем следует знать, что в арбитражном процессе в соответствии с п.13 Постановления Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 г. №23 внесудебное заключение, которое проведено в рамках уже идущего судебного процесса, но вне суда, так же как и досудебное экспертное заключение – не принимается судом в качестве экспертизы по конкретному делу. Также не принимается судом в качестве экспертизы – судебной экспертизы заключение, которое было получено в ходе судебного разбирательства, но по иному делу. В таких случаях данное доказательство будет принято судом как иное доказательство по делу, но никак не заключение судебной экспертизы в соответствии со ст.89 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации.

Чтобы придать внесудебной экспертизе значимость достоверного доказательства в суде, внесудебный эксперт должен быть предупрежден руководителем экспертного учреждения об уголовной ответственности в порядке ст.307 Уголовного Кодекса Российской Федерации. Данное требование основано на нормах федерального законодательства Федеральным законом Российской Федерации от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 08.03.2015г.). В соответствии со ст.41 «Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами»: в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в сфере науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными экспертами. На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в ч.1 рассматриваемой нами статьи, распространяется действие статей 2,3,4,6-8,16 и 17, ч.2 ст.18,24 и 25 данного Федерального закона.

Судебная строительно-техническая экспертиза назначается в сфере градостроительной деятельности, ведь возникают вопросы, которые требуют специальных познаний, для разъяснения которых при рассмотрении дела в суде первой инстанции в порядке искового производства (ст.135, ст.159 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации, ст. 150, ст.166 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации), а также в суде апелляционной инстанции назначается судебная строительно-техническая экспертиза (ст.82-87 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации, ст.79-80 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации).

При этом следует знать, что в суде апелляционной инстанции это ходатайство может быть назначено только в том случае, если стороны не заявили его ранее. Если стороны заявляли его ранее в суде первой инстанции и суд им отказал, и причины в невозможности такого ходатайства были уважительными. Только в этом случае суд может по правилам ч.2 и 3 ст.268 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации, либо ст.327.1 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции назначит экспертизу.

В современном мире в процессе проведения судебной строительно-технической экспертизы наиболее преимущественна в использовании комплексная методика, которая представляет собой методы по сравнительному анализу результатов визуального и инструментального исследований объекта, а также материалы дела, лабораторные эксперименты отдельных образцов и судебно-экспертного изучения данных объекта на предмет соответствия действующим нормативным документам и законодательным актам.

В зависимости от того, как модифицируются технологические процессы, технические средства процессы контроля, меняется и отношение к оценкам и методам инвестиционных проектов. Каждый инвестиционный проект обладает разносторонними отличительными особенностями, такими как: финансовая, научно-техническая, организационная и временная.

Инвестиционно-строительная деятельность представляет собой разновидность капиталовложения, преследующего цель по реконструкции старых сооружений или же строительство новых объектов. Рассматриваемый нами способ инвестирования положительно влияет на экономическое развитие в Российской Федерации.

Инвестиционно-строительная деятельность включает в себя следующие виды:

* Строительство производственных объектов, т.е. возведение предприятий, предприятий и сооружений;
* Строительство непроизвоственных объектов, т.е. строительные работы по возведению объектов аналогичной или большей мощности, с учетом перехода на самостоятельный баланс;
* Расширение объектов строительства, т.е. строительство производственных филиалов, не находящихся на самостоятельном балансе (обычно, такие строительные работы проводят на территории работающих предприятий или на территории площадок, граничащих с такими предприятиями;
* Поддержка мощностей, т.е. строительные работы, направленные на восстановление выбывающих производственных фондов и без которых не предоставляется возможным удержать необходимый уровень производства;
* Реконструкция объектов, т.е. строительные работы и мероприятия, направленные на привлечение изменений главных показателей технико-экономического характера (строительной площади, пропускной способности, качества обслуживания и проживания);
* Модернизация строительных объектов, т.е. работы направленные на улучшение технико-экономических характеристик объекта строительства;
* Перевооружение объектов строительства, т.е. организация по проведению мероприятий, предполагающих повышение технических показателей производства, в связи с внедрением новых разработок технологий, в том числе из-за модернизации оборудования и автоматизации производственных процессов;
* Лизинговая деятельность, т.е. деятельность, направленная на покупку имущества в целях сдачи в аренду юридическим или физическим лицам (срок пользования, оплата на предоставление в пользование имущества и иные условия оговорены в договоре лизинга);
* Девелоперская деятельность, т.е. какие-либо действия со стороны профессиональных предпринимателей, в целях получения прибыли с строительных работ или реконструкции объектов строительства;
* Концессионная деятельность, т.е. передача в пользование соинвестору на время государственных объектов.

Инвестирование в объекты строительства – представляет собой процесс по привлечению большого количества субъектов. Каждый из данных субъектов исполняет определенную роль в процессе реализации проекта строительства.

В качестве субъекта такой деятельности обычно выступают:

* Инвестор. Рассматриваемым субъектом выступает лицо, финансирующее строительство или реконструкцию каких-либо объектов, применяя личные или заемные денежные финансы. Инвестор наделен конкретными правами, позволяющие решать вопросы касаемо организации строительства, разработки договоров и установления диапазона капитальных вложений. Такой субъект также может исполнять роль кредитора, застройщика, заказчика или покупателя, заинтересованных в объекте строительства.
* Застройщик. Данный субъект располагает правами на участок, который отведен для застройки. Иначе говоря застройщик –это землевладелец, предоставляющий свой участок в пользование по договору аренды.
* Заказчик. Заказчиком является то лицо, которое способно организовать, а в дальнейшем и управлять процессом по реализации проекта строительства.
* Подрядчик. В качестве рассматриваемого субъекта, обычно, выступает компания, осуществляющая строительные работы по объекту на основании договора или контракта подряда. В инвестиционно-строительной деятельности данный субъект исполняет роль ответственного за исполнение и соблюдение условий договора, а так же требований и правил по строительству. К тому же подрядчик вправе выполнять часть работ на строительном объекте. Перед ним стоит обязанность по достижению высокого уровня рентабельности строительных работ, снижая расходы на внедрение научных достижений технического прогресса.

Обращая внимание на вышесказанное- следует отметить тот факт, что к строительному процессу новых зданий привлекают несколько организаций, которые обязаны исполнять различные задачи.

На сегодняшний день миру уже известны такие термины как «инжиниринг», «инжиниринговые услуги», «стоимостной инжиниринг». Вопрос об установлении реальной стоимости строительства весьма значителен и по настоящее время.

Оценка стоимости строительства, или обращаясь к профессиональной терминологией – стоимостной инжиниринг, представляет собой инженерно-консультационные услуги в инвестиционно-строительной деятельности осуществляемые инженерами-консультантами в строительстве или инжиниринговыми организациями по контрактам с заказчиками и имеющие конечной целью получение наилучших результатов от капитальных вложений или иных затрат, связанных с реализацией инвестиционно-строительных объектов.

В качестве основной задачи стоимостного инжиниринга выступает предоставление наиболее благоприятных результатов цены на инвестиционно-строительный объект на каждой стадии его становления к реальности, от задумки до введения в эксплуатацию.

Для организаций, специализирующихся в сфере недвижимости, основополагающей целью является сокращение издержек. К тому же – исключительно стоимостной инжиниринг инвестиционно-строительных проектов в каком-то понимании относится к понятию контроля ценообразования проектов, реализация которого возможно исключительно в пределах установленного бюджета и применяется в целях улучшения продуктивности.

Стоимостный инжиниринг принято разделять на семь этапов, но нас интересуют лишь два, такие как «сметное ценообраование» и «образование стоимости строительства».

Не секрет, что цена строительства объекта полностью, точность и истинность сметных расчетов напрямую зависят от разных факторов, а так же от применяемого метода формирования локальных сметных расчетов. Введение конкретных преобразований при применении методов формирования локальных сметных расчетов , в том числе, внесенных в нормативную базу, через некоторое время обязано оказать положительное влияние на расчеты по установлению цены на строительство объекта.

К настоящему моменту – ранее уже были приложены усилия к обработке сметно-нормативной базы. Однако, сложности касаемо системы ценообразования в строительстве по-прежнему доставляют трудности.

Предлагаем подробнее разобрать по пунктам суть стоимостного инжиниринга и потребность в его использовании в строительной деятельности. Стоимостной инжиниринг- сфера деятельности по разработке стоимостных расчетов на любых стадиях реализации инвестиционно-строительного проекта, а так же выявляет экономические связи между его сторонами.

Контроль цены строительного объекта непосредственно связан с такими аспектами как: распределение средств, формирование сметы, управление стоимостью, формирование бюджета проекта. Следование данным стадиям позволяет благополучно закончить с проектом в пределах установленных сроков и бюджета дабы угодить заказчику.

При реализации стоимостного инжиниринга используются основанные на принципах науки методы и технические расчеты с целью урегулирования таких вопросов как оценка и формирование затрат, бизнес-планирования, изучение и рассмотрение экономического показателя эффективности, контроль над строительными проектами, тайм-менеджмент.

В зависимости от стадии «реализационного пути» проекта и стоящих перед ним целей оценки – используют уникальные виды и методы оценки стоимости строительного проекта:

* Подготовительная (на данном этапе происходит непосредственная оценка исполнимости проекта);
* Факторная/первичная (на данном этапе происходит сопоставление планируемых затрат с ограничениями по бюджету проекта);
* Приближенная (на данном этапе разрабатывается план по спонсированию строительного проекта);
* Окончательная (на данном этапе идем процесс ценообразования, расчета и контроля за стоимостью проекта).

Для определения стоимости строительного проекта необходимо обладать информацией по проектным средствам, времени и стоимости осуществления строительных работ. Иначе говоря, стоимостная оценка берет свое начало с установления организации средств и требуемых работ проекта. К такого рода средствам принято относить оборудование, производственные мощности, труд рабочих строителей и рабочих машинистов, расход материалов, субконтракты и обучение.

Стадии стоимостного инжиниринга подразделяют на:

* Распределение бюджета;
* Оценка инвестиций;
* Сметное ценообразование;
* Экспертиза;
* Образование стоимости строительных услуг;
* Контроль стоимости материализации;
* Изучение фактических затрат.

Возможность компании планировать строительство объекта в наиболее благоприятные сроки с наименьшими затратами – выступает в качестве важного показателя их конкурентоспособности. Достижение этого возможно через наиболее правильное и разумное содействие трех контрагентов, а именно проектировщика, заказчика и подрядчика.

В ходе изучения данной темы было установлено, что в связи с наличием недостатков в проектных решениях – случается около 80% потерь во время строительства объекта. Исходя из взглядов зарубежных и отечественных специалистов, возникает потребность в реорганизации коммуникации сторон инвестиционной деятельности.

Из приведенных ранее этапов стоимостного инжиниринга следует обратить внимание на «сметное ценообразование» и «установление стоимости строительства». Как раз установление стоимости строительных работ, порядок формирования цены, отличительные черты при формировании цены на всю строительную деятельность, и представляют крайний интерес и нуждаюсь в тщательном исследовании.

Инвестиционная оценка

Планирование бюджета

Сметное ценообразование

Стоимостной инжиниринг

Сметные нормативы — это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой для определения сметной стоимости строительства

Анализ фактических затрат (стоимости)

Стоимостной контроль процесса реализации

Установление стоимости строительства

Эксперnиза (проверка достоверности определения)

Выявление уровня сметной стоимости является основой для расчета финансирования строительных работ, величины инвестиций, составление договорных цен на строительную продукцию, получение оборудования и его транспортировка на строительные площадки, расчетов за исполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные) работы, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом

Рис.1. Этапы стоимостного инжиниринга

Известные человечеству методы формирования локальных сметных расчетов и выбор одного из них заказчиком являются ключевым фактором, влияющим на фиксирование цены строительного объекта.

Стоимостной инжиниринг дает возможность компании приобрести характерные возможности. Такие возможности могут представлять собой: увеличение продуктивности инвестиций; снижение производственных расходов и сроков, выделенных на выполнение работ; перевод к более совершенному квалифицированному руководству при полных и достоверных технических и стоимостных сведениях касаемо проекта; уменьшение инвестиционных рисков для компании, пользующейся инжиниринговой системой; рост и улучшение конкурентоспособности компании. Рассматривая далее такие этапы как «сметное ценообразование» и «установление стоимости строительства», приведенные на рис.2, следует подчеркнуть их значимость, т.к. только после определения сметной стоимости строительных работ (в ходе формирования сметы) следует рассматривать остальные этапы стоимостного инжиниринга.

Уровень цены на строительство какого-либо объекта выступает в качестве главного экономического показателя в строительной деятельности и нередко касаются интересов всех отраслей в зависимости от региона. Не представляется возможным выявление истинной цены реализации инвестиционного проекта без высококачественного планирования и контролирования ценой на всех стадиях инвестиционного проекта, начиная со стадии организации бюджета проекта и завершая сдачей строительного объекта в эксплуатацию.

Продолжительное время не существовало единой системы по контролю над ценой строительных работ. Несмотря на это – существуют и до сих пор стараются внедрить элементы системы ценообразования, представляющие собой переход на современную усовершенствованную платформу сметно-нормативной базы, осуществлена разработка собраний цен на работы по уровню регионов, введение в исполнение отдельных документов нормативно-методического характера, регламентирование процесса произведения торгов, использование программных средств.

1

Выявление причин, послуживших применению стоимостного инжиниринга

Исходная информация

2

Осуществление полноценной оценки стоимости строительных работ

Полноценная оценка предполагает разрешение такого круга задач как: оценка затрат, управление расходами, бизнес планирование, анализ экономической эффективности, контролирование проектов, технология формирования времени и производительности при его применении.

3

Оценка рыночной стоимости строительных работ (дает возможность выявить инвестиционную притягательность строительного объекта)

4

В процессе осуществления самой оценки специалистами применяется затратный метод в целях выявления экономической эффективности

При осуществлении экспертизы – свое применение находят сметные расчеты, производится оценка стоимости строительных материалов и работ

Исследование профильного рынка в целях улучшения и обновления цен на строительные материалы и оборудование

6

7

5

Неверно произведенная оценка рыночной стоимости

На основании данных по оценке – застройщик и инвестор приходят к мнению о продолжении строительных работ или о их прекращении, о реконструкции строительного сооружения или решение о его сносе

8

9

Исследование на предоставление вовремя оптимальных показателей цены на инвестиционно-строительный проект на каждой стадии от задумки до введения здания в эксплуатацию

Да

Нет

Повторный выбор

Предоставление вовремя оптимальных показателей цены на инвестиционно-строительный проект

Возникновение противоречий, нуждающихся в устранении

Рис.2. Система осуществления полноценной оценки стоимости строительства объекта.

Тем не менее, каждый элемент разнится с другим, и более того, они полны противоречий в отношении друг друга. Потребность в введении единого системного подхода к контролю над формированием стоимости тала возрастать. Такого рода мера контролирования формирования стоимости на всех его стадиях реализации, основанием для которых служит изучение оценки величины предстоящих расходов, смет, стоимостного контроля за показателем расходов и бюджетом проекта – представляет собой стоимостной инжиниринг.

К ряду главнейших превосходств систем инжиниринга причисляют увеличение производительности. Приобретается это в ходе применения рычагов воздействия на смету или на проектный бюджет. Увеличение производительности допускается и путем сокращения сроков на выполнение строительных работ, производственных расходов, к тому же процедур по вовлечение заказчиков. Факт появления настоящих предпосылок в виду обращения к наиболее продуктивному и специализированному контролированию в виду того, что в самой инжиниринговой компании

* 1. СПОСОБЫ РАЗРЕШЕНИЯ КОНФЛИКТА. ПОНЯТИЕ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА.

На сегодняшний день инвестиционные отношения, выстроенные в целях приобретения конкретных целей и получения прибыли, наиболее популяризированы и обладают интернациональным характером.

Альтернативные способы по разрешению споров представляют собой совокупность процедур, способствующих по сути своей несудебному разрешению споров.

Наше российское законодательство не предусматривает определения альтернативным способам по разрешению споров. Тем не менее правила по разрешению споров во внесудебном порядке регулируются:

* ст.202 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* Гражданским процессуальным и Арбитражным процессуальным кодексами;
* Федеральным Законом от 27.07.2010 г. №193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедура медиации)»;
* Федеральным Законом от 07.07.1993 г. №5338-1 «О международном коммерческом арбитраже»;
* Федеральным Законом от 29.12.2015 г. №382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации».

В отношении к формальным судебным процедурам – альтернативные процедуры находят свое применение в рамках судебного разбирательства с отложением производства по делу (ч.2 ст.158 АПК РФ, ч.1 ст.169 ГПК РФ) и самостоятельно вне его.

Проанализировав российское законодательство предоставляется возможным дать определение понятию альтернативных способов разрешения конфликтов – это предусмотренные законом, соглашением сторон или внутренними локальными актами процедуры, нормы и механизмы, направленные на соглашение сторон, разрешение конфликтов или исключение правовой неточности в судебном порядке или в сочетании с ним.

Ссылаясь на международную практику, хотелось бы упомянуть о двадцати двух внесудебных формах разрешения споров, выпущенная Американской Ассоциацией Адвокатов. К оговариваемым нами формам относят:

1. Arbitration (арбитраж);
2. Case Evaluation (экспертная оценка дела);
3. Collaborative Law (сотрудничество по делу вне суда);
4. Cooperative Practice (совместное урегулирование спора);
5. Early Neutral Evaluation (предварительная оценка обстоятельств спора специалистом);
6. Facilitation (урегулирование спора при содействии специалиста);
7. Litigation (государственный суд);
8. Mediation (медиация);
9. Mini – Trial (мини-суд);
10. Multi – Door Program (программа со «множеством открытых дверей»);
11. Negotiation (переговоры);
12. Neutral Fact – Finding (нейтральная экспертная оценка фактов);
13. Pro Tem Trial (разрешение спора государственным судьей с возможностью для сторон назначить дату судебного заседания и судью – докладчика);
14. Private Judging (частный судья);
15. Settlement Conferences (урегулирование спора путем ряда переговоров);
16. Special Master (специальный помощник судьи);
17. Summary Jury Trial (упрощенный порядок слушания с жюри;
18. Unbundled Legal Services (независимые юридические услуги).

Тем временем, в Англии специалисты рассматриваемой нами области выделяют около 8 форм альтернативных способов разрешения споров:

* Negotiation (переговоры);
* Arbitration (арбитраж);
* Expert determination (заключение эксперта);
* Executive tribunal мини – суд);
* Adjudication (квазисуд);
* Early Neutral Evaluation (предварительная или ранняя оценка специалиста);
* Mediation (медиация).

Наиболее распространенными методами разрешения конфликтов на территории Российской Федерации, включая и инвестиционные споры, имеющих закрепление в законодательстве Российской Федерации, выступают:

- претензионный порядок;

- переговоры;

- третейское разбирательство (арбитраж);

- международный коммерческий арбитраж;

- медиация.

В соответствии с ч.5 ст.4 АПК РФ гражданско-правовые конфликты, возникающие на почве взыскания средств, по требованиям, вытекающим из договоров, иных соглашений, в связи с приобретением или сбережением имущества за счет другого лица без установленных законом, правовыми актами или сделкой оснований, могут быть предоставлены на разрешение арбитражного суда после допущение сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные сроки и (или) порядок не установлены законом или договором.

Участники конфликтных правоотношений не способны контрактом (договором) аннулировать досудебный порядок разрешения конфликта , тем не менее, способны предусмотреть другой срок (т.е. уменьшить или увеличить срок на рассмотрение претензии) и структура ведения претензионной деятельности (распределение писем по различным адресам, передача претензионной жалобы через электронную почту, на адрес для почтовой корреспонденции, а не на юридический адрес, и т.д.). Судебная практика отмечает следующий момент, при обращении в суд, условия и сроки обработки претензионной работы обладают наиболее преимущественным значением в отношении общего правила, урегулированного законом.

Исходя из вышесказанного, закреплением процессуальных требований законодатель побуждает стороны предпринимать действия, способствующие разрешению конфликтной ситуации заблаговременно до возбуждения судебного производства, а т.е.: направить претензионную жалобу, в которой отображены обстоятельства конфликта и требования (о возврате имущества, взыскании задолженности, возмещении убытков, выплате компенсации и т.д.).

Исключительно претензионный порядок разрешения конфликта дает возможность в кротчайшие сроки, без «второстепенных» расходов возобновить нарушенные права и законные интересы, сохранить партнерские отношения.

Инвестиционные споры с участием иностранного государства урегулируется опираясь на содержание международных договоров.

Третейское разбирательство (арбитражное) на сегодняшний день выступает как наиболее распространенный вид урегулирования инвестиционных конфликтов в практике.

В соответствии с п.2 ст.2 Закона «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» - само третейское разбирательство представляет собой процесс урегулирования конфликта третейским судом и принятие арбитражного решения.

Однако, при вступлении в силу рассматриваемого нами закона 1 сентября 2016 г. в Российской Федерации – сложилась новая система третейских судов. Данную систему разделили на:

- постоянно действующие третейские суды (т.е. арбитражные учреждения);

- создаваемые сторонами рассмотрения определенной конфликтной ситуации третейские суды, которые направлены на арбитраж в случаях отсутствия администрирования со стороны постоянно действующего арбитражного учреждения (в соответствии с п.17 ст.2).

Рассматривая и изучая постоянно действующие арбитражные учреждения следует отметить следующее. Их функции способны исполнять исключительно Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате, Морская арбитражная комиссия при Торгово-промышленной палате, Арбитражный центр при Российском союзе промышленников и предпринимателей и Российский арбитражный центр при Российском институте современного арбитража.

Следует отметить и тот факт, что пока не провели третейскую реформу- на территории Российской Федерации

Третейское разбирательство более удобная, комфортная и преимущественная форма защиты прав в сравнении судебной формой. Оговариваемые нами преимущества представляют собой:

* Оперативность;
* Возможность выбора арбитров, места и языка, на котором будет проводиться разбирательство;
* Конфиденциальность;
* Окончательность решений;
* Исполнимость решений за пределами границ Российской Федерации;
* Ограниченный круг оснований для оспаривания решений;
* Полное возмещение понесенных расходов.

Самым распространенным механизмом негосударственного разрешения осложненных иностранным элементом конфликтов, которые возникают как следствие международной коммерческой деятельности, выступает международный коммерческий арбитраж. Процедура разрешения конфликтов проходит как третейское разбирательство по нормам, регулируемым федеральным законом Российской Федерации от 07.07.1993 г. №5338-1 «О международном коммерческом арбитраже», а также «Положение м о Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации» и «Положением о Морской арбитражной комиссии при Торгово-промышленной палате Российской Федерации» и иными актами.

Еще один способ по разрешению конфликтов при разрешении инвестиционных споров – это медиации. Она представляет собой способ разрешения конфликтов при содействии медиатора на основе добровольного согласия участников в целях достижения ими взаимоприемлемого решения. К сожалению, такой вид урегулирования споров не получил еще широкого применения.

Законом о медиации, который вступил в силу 1 января 2011 г., регулировались организационные и процессуальные основы примирительной процедуры с участием посредника (или же именуемого медиатором). Процессуальные кодексы России подверглись изменениям в части упорядочения вопросов сочетания медиативного порядка разрешения конфликтов с судебным разбирательством (ст.135 АПК РФ и ст.150 ГПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству; ст.138 АПК РФ по утверждению и использованию мер по примирению сторон; ч.2 ст.158 АПК РФ и ч.1 ст.169 ГПК РФ по отложению судебного разбирательства в тех ситуациях, когда стороны пришли к решению о проведении процедуры по медиации и др.).

По состоянию на сегодняшний день – медиативное соглашение не обладает особой юридической значимостью, функциональные обязанности медиатора ограничены, а участники конфликта отказываются от принятия медиативного соглашения, и, как следствие, не поддерживают идею по добровольному выполнению обязательств в соответствии с данным соглашением.

Вероятно, если усовершенствование российского процессуального законодательства затронет вопрос об установлении обязательной медиации в случаях разрешения отдельных инвестиционных споров и вопрос о введении в судах судебных медиаторов, то для участников такая процедура станет наиболее востребованной, и медиация получит более широкое распространение.

Возникновение «свежего»  вектора применения строительно-технической и стоимостной экспертизы  обосновано передовыми тенденциями и ценностями становления строительной ветви.

Дискуссии  и разногласия, образующиеся при реализации планов, считаются деструктивным моментом, способным привести к замораживанию плана и важным денежным и репутационным потерям его членов. Законодательное регулирование, каким бы обмысленным и системным оно ни было, не способно допустить все имеющиеся проблемные нюансы.

Ведущими посылами расширения сферы использования экспертизы считаются:

* Направленности становления градостроительной работы, в согласовании с которыми определена надобность разработки действенных методик разрешения споров

Ситуационная обстановка осложняется также ещё и неблагоприятной направленностью в части незавершенных строительных работ.

Основываясь на  докладе  Счетной Палаты РФ можно выделить следующее:   
численность объектов незавершенных строительных работ по ключевым распорядителям средств федерального бюджета в 2019 г. равняется 14,5 тыс. строительных объектов (что в свою очередь на 13,5% выше в сравнении с 2018г.).

* принятие некоторых перемен в числе законодательных актов Российской Федерации, которые направлены на улучшение примирительных процедур, разрешает рассуждать о иных перспективах в сфере экспертной деятельности.

Расширение списка альтернативных методов по урегулированию споров задает нам цель к применению строительно-технической и стоимостной экспертиз в качестве наиболее действенного внесудебного механизма по разрешению споров в ходе воплощения проектов инвестиционного строительства.

* Расширение для сферы строительства Project Management Body of Knowledge, представляющую собой систему профессиональных познаний, образование нового раздела «Управление разногласиями и спорами в рамках проекта».

Разработка вспомогательных методов по доступу к проектному регулированию в строительстве обоснована особенностями самой работы и реализуемых строительных проектов : преимущественной численностью участников, потребностью координации их рабочей деятельности, обеспечение вовлекаемости в строительный проект на его начальних стадиях, широкая охватываемость вопросами, высокими рисками, а также общественной значимостью данного проекта.

Перечень родов судебных экспертиз регламентируется Приказом Минюста Российской Федерации от 27 декабря 2012 г. № 273 «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».

При исследовании нами указанного выше Приказа можно сказать следующее: почти все перечисленные в списке специальности определяются объектом анализа изучения. Но исключением стало исследование объектов судебной экспертизы с применением инструментальных методов.

В соответствии с программой подготовки экспертов по специальности 18.1, утвержденной Приказом Минюста Российской Федерации №176 от 01.11.2004г., перед финансово-экономической экспертизой стоят следующие задачи:

- анализ финансового состояния и финансово – экономической деятельности;

- определение факт на предмет наличия или отсутствия искажения учетных данных, которые характеризуют экономические и финансовые показатели;

- обозначение признаков и способов деформации данных о финансовых показателях, которые характеризуют платежеспособность, кредитоспособность, использование и возвратность кредитов хозяйствующего субъекта;

- обозначение признаков и способов деформации данных о финансовых показателях, которые влияют на финансовый результат, налогооблагаемую базу и расчеты по обязательствам хозяйствующего субъекта.

Место стоимостной (оценочной) экспертизы в структуре родов (видов) судебных экспертиз весьма различно:

* Введение нового полноценного вида экспертиз – «стоимостная экспертиза», «исследование рыночной или иной стоимости объектов»;
* Применение в уже существующих экспертных специальностях примечаний «в целях определения стоимости» или «с целью проведения оценки» без организации нового рода экспертиз, без необходимости для эксперта в получении дополнительной квалификации;
* Применение в уже существующих экспертных специальностях примечаний «в целях определения стоимости» или «с целью проведения оценки» без организации нового рода экспертиз, с обязательством для эксперта в получении дополнительной квалификации оценщика и проведении переподготовки для выполнения им своих обязательств;

При всей абсурдности данного вопроса – введение стоимостной экспертизы как отдельного вида экспертиз нецелесообразно в причину следующих факторов:

1. Нарушает объектно-ориентированную классификацию судебных экспертиз, которая принята в судебно - экспертных учреждениях Минюста России;
2. Нельзя назвать самостоятельной экспертизой, так как она выступает в качестве расчета одной из характеристик исследуемого объекта иного направления экспертиз , что требует обязательного участия специалистов иных специальностей в каждом исследовании;
3. Нельзя назвать новым видом в силу того, что установление стоимости определяется в судебно – экспертных учреждения Минюста России в рамках иных экспертиз довольно продолжительное время;
4. Возникнет необходимость в огромных изменениях в сложившейся системе видов экспертиз, по причине того, что исключает из себя небольшую часть исследования из товароведческой, строительно-технической, финансово-экономической и др. видов экспертиз;
5. Сведет к перераспределению работы, но не к возникновению нового вида экспертиз.

Применение уже имеющихся в экспертных специальностях указаний: «в целях определения стоимости» или «в целях проведения их оценки» без организации нового рода экспертиз, без необходимости обладать эксперту дополнительной квалификацией – приводит к обязательству по привлечению оценщика со стороны или же снижению качественных показателей проводимых экспертиз. Как принято, производство экспертиз передают негосударственным экспертные учреждениям. Причиной тому является отсутствие у профильного эксперта оценочного образования.

Иными словами – проведение оценочной деятельности (выявление стоимости) требует обладание специальными знаниями в соответствии со ст.21 Федерального закона №135-ФЗ, как следствие, без владения такими знаниями проведение такого анализа и изучения не представляется возможным.

Наиболее целесообразно применение уже имеющихся в существующих экспертных специальностях указаний «в целях определения стоимости» или «с целью проведения их оценки», с обязательным требованием в виде переподготовки специалистов в рамках методоориентированной, дополнительной экспертной специальноcти.

Глава 2. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ И СТОИМОСТНОЙ ЭКСПЕРТИЗ.

2.1 ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ФОРМЫ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПРИ СОПРОВОЖДЕНИИ КОММЕРЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ И ПРОЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ.

C переходом российской экономики к инновационному пути развития связано с положением институциональной среде, позволяющей свободно протекать инновационным процессам.

Осуществляется государственный строительный надзор в нашей стране на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. №54 «О государственном строительном надзоре», на основании которого прописано «Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации». В соответствии с данным положением можно говорить об установлении порядка осуществления государственного строительного надзора на территории Российской Федерации. Итак, основанием для проведения строительного надзора является:

* строительство каких-либо объектов капитального строительства, в случае если проектная документация на их строительные работы подвергается государственной экспертизе на основании ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или же выступает как типовая проектная документация или ее модификация, на которую имеется положительное заключение государственной экспертизы;
* в случае реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, когда проектная документация по реконструкции и капитальному ремонту объекта капитального строительства подвергаются государственной экспертизе .

На сегодняшний день правильный термин именно «строительный контроль», а не «технический надзор». В связи с выходом в редакцию в 2004г. нового Градостроительного Кодекса понятие «технический надзор» теперь упразднено, а «производственный контроль» используется только внутриорганизационных документах. Раньше, в редакции Градостроительного Кодекса до 2004г., было понятие «технический надзор» - это строительный контроль заказчика; был «авторский надзор» - который тоже занимался привлечением заказчика. А все, что касалось строительного контроля подрядных организаций – называлось производственным контролем. Сегодня строительный контроль, соответственно, объединяет понятие технического надзора, авторского надзора и производственный контроль.

В строительном контроле в качестве участников выступают: застройщик, проектировщик, подрядчик, надзорный орган, технический заказчик и лицо, ответственное за эксплуатацию.

Обязательные требования к объектам технического регулирования устанавливается только техническими регламентами. Об этом гласит у нас Федеральный Закон № 184-ФЗ от 27.12.2002г. «О техническом регулировании», Федеральный Закон №384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федеральный Закон №123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Постановление №1521 от 26.12.2014г. (с изм. 07.12.2016г.). Есть еще огромное количество регламентов, но эти являются ключевыми.

Государство в рамках технического регулирования создало перечень стандартов, которые у нас являются обязательными. К таким относятся:

* ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований»;
* ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
* ГОСТ 18105 «Бетоны. Правила контроля и оценки прочности»;
* СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87. Несущие и ограждающие конструкции»;
* СП 63.13330.2012 «СНиП 52-01-2003. Бетонные и железобетонные конструкции».

А так же и другие 72 свода правил. Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ-384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». А также был подготовлен Правительством Российской Федерации в соответствии с Постановлением №1521 от 26.12.2014г.

Нормативные документы (их части), на которые имеются ссылки в национальных стандартах и сводах правил (их частях), включенных в настоящий перечень, применяются на обязательной основе в случае, если нормативные документы (их части) содержатся в настоящем перечне.

Наиболее распространенными категориями споров в арбитражных судах выступают:

* споры, связанные с нарушением сроков выполненных работ;
* споры, связанные с нарушением качества выполненных работ;
* споры, связанные с объемами выполненных работ ( в том числе споры, связанные с взысканием дополнительных объемов работ);
* споры, связанные с оплатой либо задержкой оплаты выполненных работ.

Можно выделить следующие сложности при доказывании в строительных спорах. Во-первых, не всегда есть прямые доказательства, подтверждающие те или иные нарушения по договору, потерялись документы, уволились сотрудники и т.п. Во-вторых, доказательство составлено с нарушением норм закона, договора, подписанные акты не соответствуют условиям договора, либо нарушения зафиксированы с нарушением закона, договора. В третьих, при доказывание вины. Суд рассматривает дело и выносит решение только на основании тех документов, которые находятся в материалах дела. Если этих материалов дела нет, то суд редко заинтересован каким-то образом истребовать, либо помогать сторонам искать эти документы. Именно поэтому очень важно иметь при себе в суде максимальное количество доказательственной базы чтобы отстоять свою позицию.

Одна из наиболее частых категорий дел – это судебные дела по взысканию неустойки за нарушение сроков выполненных работ. В контрактах встречаются следующие виды неустоек. Допустим, у подрядчика это:

* неустойка сроков выполненных работ;
* штраф за нарушение норм труда промышленной безопасности и окружающей среды;
* неустойка за нарушение качества работ;
* нарушение срока выдачи независимой гарантии и т.д.

У заказчика, традиционно, размер ответственности может быть меньше и в целом он может сводиться к двум видам ответственности. Первая – это за нарушение сроков оплаты за выполненные работы, неустойка за нарушение сроков приемки работ и другое. Размер неустойки 90% случаях снижается судами. Спрогнозировать сумму неустойки, которую взыщет суд крайне тяжело. В судебной практике нет единого подхода к размеру взыскиваемой неустойки.

Существует 2 подхода судов:

1. Взыскивают произвольную сумму, руководствуясь исключительно своим внутренним убеждением;
2. Взыскивают, используя экономический подход (процент в день от стоимости неисполненного обязательства и т.п.)

Критерии, которыми можно руководствоваться при определении размера неустойки:

* экономический критерий – размер неустойки в среднем не должен превышать 10% от цены договора;
* размер неустойки посчитан от стоимости неисполненного в срок обязательства (цены невыполненных работ), а не от цены договора;
* справедливым размером неустойки суды считают от 0,1% до 0,3% в день от стоимости неисполненного обязательства (невыполненных работ);
* из периода просрочки исключено встречное неисполнение (сроки передачи рабочей документации, исходных данных и т.п.).

Вопрос встречного неисполнения встает практически в 90% случаев в делах, связанных с взысканием неустойки за нарушение сроков выполненных работ и т.д. В соответствии со ст.238 Гражданского Кодекса Российской Федерации встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств.

Наиболее распространенные примеры встречных обязательств заказчика в строительном подряде:

- передача строительной площадки;

- передача заказчиком технической документации, исходных данных;

- поставка материалов заказчиком для выполнения работ и прочее.

Основная идея заключается в том, что это взаимозависимые обязательства, то есть нельзя требовать от стороны исполнить свои обязательства, пока одна сторона не исполнит свои обязательства перед другой. Встречное неисполнение в подряде, в соответствии со ст.719 Гражданского Кодекса Российской Федерации, подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (в соответствии со ст.328 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Говоря об обязанностях подрядчика по уведомлению о препятствующих обстоятельствах раскрывается в п.1 ст.716 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

* непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;
* возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
* иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Последствия не уведомления раскрываются в п.2 ст.716 Гражданского Кодекса Российской Федерации «подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в п.1 ст.716 Гражданского Кодекса Российской Федерации, либо предложивший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства».

Для проверки встречного исполнения нужно погружаться в технические детали услуг, работ, поставки и так далее. Итак, для чего же это делается:

- без изучения технологического процесса сложно оценить степень влияния встречных обязательств;

- без погружения в технические детали сложно установить саму возможность фактически исполнить обязательства.

Как пример, предположим, что был заключен договор на поставку металлоконструкции и монтаж эстакады. Сроки монтажа были нарушены, задача посчитать неустойку за нарушение сроков. При поверхностной оценке встречное неисполнение и иные препятствующие обстоятельства не выявлены. По документам поставка производилась своевременно в соответствии с графиком. Но, при последующей детальной проверке и изучении технологического процесса сбора эстакады были выявлены обстоятельства, препятствующие выполнению работ. А именно, конструкция эстакады условно состояла из 2-х частей: верхнего и нижнего яруса. В первую очередь подрядчику поставлялась верхняя часть эстакады, монтаж которой невозможен без нижней. Вывод – эти обстоятельства влияли на сроки выполнения работ и не могут быть исключительно виной подрядчика.

Из логичных убеждений следует оговорить споры по взысканию дополнительных работ. В соответствии с определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-17600/10 от 11.01.2011 по делу № А33-185570/2009: «По смыслу норм права речь идет о работах, необходимость проведения которых обнаруживаются подрядчиком в ходе проведения строительных работ и которые отсутствуют в технической документации, то есть таких работ, без проведения которых продолжение строительства невозможно».

Итак, что необходимо сделать подрядчику, обнаружившему дополнительный объем работ:

* В соответствии с п.5 ст.709 Гражданского Кодекса Российской Федерации подрядчик обязан своевременно предупредить заказчика о возникшей необходимости в проведении дополнительных работ и связанном с этим существенном превышении определенной приблизительно цены работы;
* Согласно п.3 ст.743 Гражданского Кодекса Российской Федерации подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и, в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

Следует упомянуть, что будет если не уведомить заказчика о дополнительных работах. Для подрядчика наступают неблагоприятные последствия – подрядчик, не выполнивший обязанности по уведомлению заказчика, лишается права требовать оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков (ст.743 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Законодательная база экспертизы включает в себя законы Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации. К этому числу также могут быть отнесены и международные согласия, ратифицированные законодательной властью страны. Говоря о характере подзаконных документов- следует отметить тот факт, что они носят отраслевые нормативы. Законодательная база экспертизы инвестиционных программ, обоснований градостроительной документации и проектов строительства, правовые, экономические и организационные функции вполне возможно предопределяют рядом основных актов.

Не все выполненные работы, не предусмотренные технической документацией (договором), относятся к дополнительным работам.

Необходимо разделять дополнительные работы и новый объем работ.

В одной ситуации, выполненные и принятые заказчиком работы, относящиеся к категории дополнительных, даже при наличии подписанного между сторонами акта о сдаче-приемке работе, оплате не подлежат.

Другой случай заключается в том, что выполненные и принятые заказчиком работы относятся к новому объему работ, а подписанные документы свидетельствуют о фактически сложившихся между сторонами подрядных отношений. В таком случае у заказчика возникает обязанность по оплате этих работ.

Разграничение нового объема работ и дополнительных объемов работ существует уже немало судебной практики. .на наш взгляд наиболее интересным примером может послужить Постановление Президиума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.09.2011г. №1302/11 по делу №А40-34287/10-63-289 по иску о взыскании задолженности за устройство парковочных карманов.

Суд в своем постановлении указал следующее:

«…перечисленные в актах о приемке выполненных работ работы по устройству парковочных карманов не являются дополнительными по отношению к названным в государственном контракте. Анализ этих актов и актов о приемке выполненных работ по контракту также позволяет сделать вывод, что парковочные карманы являются самостоятельным объектом строительства. В связи с изложением нормы пунктов 3 и 4 ст.743 Гражданского Кодекса Российской Федерации применению в настоящем деле не подлежали.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что акты о приемке выполненных работ по устройству парковочных карманов формы КС-2 от 30.09.2008 подписаны сторонами без замечаний. Кроме того, в актах выполненных работ от 30.09.2008г., составленных в произвольной форме, подписанных комиссией, состоящей из представителей общества и учреждения, указано, что замечаний по качеству работ нет. Во всех актах зафиксированы объем и стоимость работ. В судах факт выполнения работ по устройству парковочных карманов учреждением также не оспаривался.

При названных обстоятельствах очевидно, что между учреждением и обществом фактически сложились подрядные отношения, в рамках которых первое приняло выполненные последним работы в полном объеме без замечаний по качеству, что, в свою очередь, свидетельствует о потребительской ценности этих работ для учреждения».

Градостроительный Кодекс Российской Федерации с изменениями от 4.12.07 предусматривает следующее: государственное регулирование градостроительной деятельности, а также проведение градостроительной политики, осуществляются органами государственной власти и управления Российской Федерации, субъектов Российской Федерации путем проведения экспертизы градостроительной документации и ее согласования в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

Федеральным законом «О техническом регулировании» установлено понятие о принципах технического регулирования, целях, вопросах стандартизации в области обращения и производства продукции, подтверждения их соответствия, порядка сертификации, также вопросы касаемо порядка создания и принятия технических регламентов. В строительной сфере техническим регламентом принято считать определенный документ, который бы регулировал технологический цикл строительного производства, организационный процесс в строительстве, а также эксплуатация, производство строительных материалов, требования к строительной деятельности и проектированию.

Следует отметить и прогрессивное сужение лицензионных видов строительной сферы в связи с введением Федерального закона от 8.08.2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Обращаясь к рассматриваемому нами закону можно выделить следующее – лицензированию подлежат как строительство, так и инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности.

Нельзя не обратиться в рассматриваемом нами вопросе к Федеральному закону «Об инвестиционной деятельности», в котором скорректированы требования касаемо государственной экспертизы инвестиционных проектов, как форме государственного регулирования инвестиционной деятельности, проведения политики, которая в свою очередь направлена на социально экономической развитие Российской Федерации.

Федеральные законы «Об охране окружающей среде» и «Об экологической экспертизе» направлены на предупреждение негативного воздействия хозяйственной деятельной на природу.

Не последнюю роль занимает и Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»

2.2. МЕСТО ЭКСПЕРТИЗЫ В РАЗРЕШЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРОВ.

При расширении перечня альтернативных способов по урегулированию конфликтов- появилась надежда на возможность применения строительно-технической и стоимостной экспертиз как более совершенного внесудебного механизма разрешения споров в процессе реализации инвестиционно - строительных проектов.

В последнее время число строительных споров очень резко выросло. Причина тому – оспаривание стоимости, которая до этого была определена независимыми оценщиками. В качестве одного из важнейших доказательств в суде обычно выступает отчет, подготовленный теми самыми независимыми оценщиками. Иногда отчетов может быть несколько, и более того, они могут противоречить друг другу.

В основе своей к таким спорам обычно относят конфликты на почве цены, для установления которой необходимо привлечение независимого оценщика, и цена будет установлена уже на основании отчета:

* споры по определению кадастровой стоимости земельных участков;
* споры касаемо оспаривания выкупной цены помещения при реализации своих прав на выкуп арендуемых помещений в соответствии с Федеральным Законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* споры на почве оспаривания цены имущества при совершении крупных сделок и сделок с заинтересованностью;
* споры на почве оспаривания цены выкупа акций и акционеров , а также цены размещения дополнительных акций , цены приема неденежных вкладов в уставный капитал;
* иные споры в тех ситуациях, когда возникает необходимость в привлечении независимого оценщика;
* споры на почве установления качества оценочных услуг в рамках заключенных договоров на проведение оценки.

К тому же, в рамках уголовных дел, как уже говорилось ранее, основным доказательством выступают отчеты об оценке. Следствию и суду приходится оценивать отчеты об оценке наряду с иными имеющимися доказательствами.

Исходя из всего нами вышесказанного можно сказать, что это определяет высокий интерес к обращению правоприменителя к стоимостным экспертизам.

Хочется отметить следующее, стоимостная экспертиза поднимает вокруг себя шумные споры в кругу как юристов, так и экспертов. Сложилось достаточно мнений касаемо возможности применения такой экспертизы, а также ее месте в структуре иных экспертиз, пределах компетенции стоимостных экспертов.

На наш взгляд – определение стоимости компетенция исключительно оценщиков, и выступать как предмет судебно-экспертной деятельности не может. Ведь, если речь идет об оценке, то опираться при этом эксперт должен уже не на Федеральный закон №73-ФЗ «О судебной экспертной деятельности», а на Федеральный закон №135-ФЗ «О оценочной деятельности». Но тогда встает вопрос о целесообразности выведения такого рода экспертиз.

Мы обратились к ст.3, 4, 9 Федерального Закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «… под оценочной деятельностью принято понимать профессиональную деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального Закона (далее – оценщики). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа».

Перечисленные требования не исключают возможность производства оценки экспертами государственных судебно-экспертных учреждений, имеющих специальное правовое регулирование. Значит, проведение стоимостной экспертизы в рамках судебной экспертизы вполне возможно.

Определение стоимости можно разделить на три этапа:

- идентификация объекта исследования, определение качественных и количественных характеристик, которыми он обладает, обороноспособность объекта исследования, в целях установления его потребительской полезности;

- анализ рынка по обращению объектов, которые подобны объекту исследования, определение экономического статуса рынка, уровня спроса и предложения (ограниченности доступа к объекту);

- проведение соответствующих расчетов стоимости объекта исследования.

На первом этапе анализа и изучения специальных объектов, включая какие-либо технически сложные устройства, культурные ценности, строения и сооружения, и т.п. – возникает острая необходимость в применении и освоении знаний из конкретной области знаний. Привлечение такого специалиста необходимо тогда, когда технические характеристики исследуемого объекта выступают в качестве ценообразующих факторов.

На втором этапе возникает необходимость в:

- осуществление анализа и изучения экономического положения страны и субъекта локализации объекта анализа и изучения, определение макроэкономических характеристик, которые способны оказать влияние на цену объекта анализа и изучения;

- позиционирование объекта анализа и изучения (установление товарного рынка, его территориальных границ и сегмента, на которых происходи обращение объектов подобных объекту анализа и изучения);

- осуществление анализа рынка, обнаружение ценообразующих факторов, уровня спроса и предложения, а так же определение дефицитности объекта анализа и изучения.

На третьем этапе обычно выполняют расчет стоимости. Стоит учесть следующий факт – установление цены выступает как главная отрасль одного из многочисленных направлений экономического знания – теории стоимости. Выделим следующие подходы:

* затратный - основывается на трудовой теории стоимости;
* сравнительный - основан на теории рыночного формирования стоимости;
* доходный – основан на маржиналистской теории стоимости.

Методики по расчету стоимости регулируются нормативно -техническими и методическими документами , которые направлены на регулирование сферы оценки.

На основании вышесказанного – можно сделать следующий вывод: на этапе идентификации объекта исследования необходимо обладать познаниями в сфере товароведения ; на этапе анализа рынка обращения подобных объектов – обладать знаниями таких сфер как товароведческая и экономическая; на этапе осуществления расчетов стоимости объекта анализа и изучения – необходимо не только разбираться в экономических аспектах, но и иметь специальную подготовку в сфере оценки.

По состоянию на сегодняшний день практика иностранных государств признает экспертизу как наиболее эффективный метод по минимизированию разногласий между контрагентами во избежание судебного разбирательства. Строительно-техническая и стоимостные экспертизы, которые проводятся во внесудебном порядке, несут за собой некие отличительные черты и преимущества в сравнении с судебно-экспертной деятельностью:

* Порядок проведения экспертизы, вопросы, поставленные перед экспертом; сроки, кандидатуры предполагаемых к проведению экспертизы специалистов и иные аспекты получают свою закрепление в контракте, тем самым упорядочивая процесс;
* Стороны участвуют в процедуре, конкретизируют свои вопросы в адрес эксперта, а также утверждают сроки (в том числе сокращенные для проведения судебно-экспертного исследования), иными словами- контролируют процедуру;

В условиях современных реалий наибольшая востребованность строительной деятельности лежит к изучению и исследованию экспертизы.

Такая востребованность может быть обусловлена:

- неопределенностью внешней и среды и ее факторов;

- возрастанием рисков при выполнении каких-либо задач;

- состояние кризиса;

- возможность ресурсной оптимизации.

Российская Федерация в целях преодолеть ряд реформ – старалась преодолеть и препятствия по развитию общества, как обособившейся от природы части материального мира.

На практике в сфере строительно-технических экспертиз, в положении соблюдения принципа потенциальной вероятности и правомерности использования их в нынешнем судопроизводстве, аналогично касаемо комплексной методики, в которой находят своё применение совокупность общих типовых методов научного рассмотрения, имеющих отношение абсолютно к любой научно-исследовательской деятельности. Это уместно лишь в случае отсутствия противоречивости законодательство при их применении.

Строительные споры – это споры особо сложные, так как они многосубъектные, обладают огромным количеством документации, и как правило у них высокая цена иска, что определяет высокую активность каждой из сторон. Природой строительных споров может выступать:

* Взыскание неотработанного аванса;
* Взыскание задолженности по оплате работ;
* Взыскание расходов на устранение недостатков работ;
* Просрочка исполнения обязательств

Такие споры могут возникать на любом этапе строительной деятельности, т.е. на этапе инженерных изысканий, на этапе разработки проектно-сметной документации, строительно-монтажных работ и самого строительства. Обязанности подрядчика это не только возвести объект, но и надлежащим образом его оформить и сдать заказчику. Как правило, в спорах рассматриваются вопросы касаемо объема, качества и стоимости работ. Такие вопросы относятся к компетенции судебной строительно-технической экспертизы. Прежде чем переходить к вопросу об этапах – необходимо объяснить регулирование. Регулирование это в основе своей: арбитражные споры (Арбитражные процессуальный кодекс Российской Федерации); профильные законы для экспертов (Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Следует понимать, зачем нужна экспертиза, почему ее назначает суд и что мы должны с этим делать. Есть формальная цель, которая установлена в ст.82 АПК и формальной целью является разъяснение вопросов, которые возникли в ходе рассмотрения спора. При этом эти вопросы должны требовать специальных познаний. Следует понимать, что экспертизу назначает суд, вопросы эксперту ставит суд, и кандидатура эксперта так же определяется судом. Однако стороны вправе предлагать свои вопросы, предлагать своих экспертов и заявлять о необходимости проведения экспертизы, т.к. сам суд может назначить ее по своей инициативе только в ограниченном числе случаев. Например, если проведение экспертизы предусмотрено договором. Несмотря на наличие формальной цели- мы должны понимать, что экспертиза назначается не только для разъяснения вопросов, которые требуют специальных познаний, но также и для широкого перечня задач.

Во-первых, это проверка и проведение сложных расчетов. Как правило, у суда нет ни технической возможности, ни времени на это. Суд может проверить расчет, но проводить суду его некогда.

Во-вторых, это анализ документации. Строительный спор всегда сложный, «бумажный». В любом случае у нас есть исполнительная документация, акты сдачи и приемки работ, сметные документы и другие, которые будут представлены обеими сторонами в очень большом объеме и их необходимо проанализировать. От этого анализа будет зависеть исход спора, и суд в каком-то смысле делегирует это эксперту.

И последнее, но немало важное, это распределение ответственности. Если суд не назначает экспертизу, то в случае отмены – все негативные последствия будут исключительно на суде. Если же суд назначил экспертизу, то он переложил часть ответственности, т.к. доверился специалисту, привлеченному в формально-установленном порядке, и таким образом суд вправе на него полагаться.

Однако, говоря об экспертизе, следует понимать, что у нее есть ряд недостатков. Первый недостаток - временная продолжительность экспертизы, назовем его «долго». Несмотря на то, что само производство экспертизы может занимать от трех рабочих дней до месяца или более, в зависимости от сложности. Общее время, которое идет на производство экспертизы – довольно длительное, т.к. дело должно уйти экспертам, эксперт должен его получить и изучить (возможно запросить новые документы), провести экспертизу ( в том числе, как правило, экспертный осмотр) и после этого подготовить заключение и направить дело в суд. На все уйдет не менее трех месяцев, как правило, пол года. Если дело особо сложное, то целый год и более

Следующий недостаток - это цена. Экспертиза, разумеется оплачивается и является частью судебных расходов, и в отличии от расходов на представителя расходы на экспертизу взыскиваются в полном объеме и пропорционально. Но суд не уменьшает их, таким образом цена действительно имеет значение.

Последний недостаток, который хотелось бы подчеркнуть, это непредвиденный результат. Для представителей это очень важно, так как они не могут повлиять на конечный «продукт», на само доказательство. Разумеется, они могут предложить эксперта и квалификацию, о чем мы говорили ранее, но эксперт – лицо независимое, соответственно – не известно, что эксперт напишет в заключении. Поэтому, если есть возможность уйти от экспертизы, следует рассмотреть альтернативные варианты.

Прежде всего, к альтернативным вариантам в данном случае принято относить:

* Досудебное заключение – это может быть заключение специалиста или досудебная экспертиза, например, если она предусмотрена договором;
* Экспертиза саморегулируемой организации (СРО) отчета об оценке. Если подготовлен отчет об оценке кем-либо из сторон, то возникает возможность обращения в саморегулируемую организацию, которая провеет исследование на предмет соответствия этого заключения формальным требованиям законодательства об оценочной деятельности;
* Рецензия – документ в свободной форме. Как принцип - рецензент должен быть авторитетнее, чем автор первоначального исследования, и рецензент должен быть специалистом в очень узком вопросе, который и является предметом исследования;
* Консультация специалиста. Суд вправе пригласить специалиста, т.е. лицо, которое обладает специальными познаниями, в целях разъяснения вопросов, требующих разрешений. Однако суду удобнее назначать экспертизу, чем консультироваться у специалиста. В ряде случаев, например, если необходимо описать строение какого-либо особо сложного оборудования, или ход сложного производственного процесса – логично обратиться к специалисту, т.к. нет спора, но есть необходимость просто получить консультацию о том, как это работает.

Предположим, что мы воспользовались альтернативными вариантами или они нам не потребовались, и мы все равно выходим на экспертизу. В данном случаем следует понимать какие виды экспертиз есть, и что нам с ними делать

Наиболее распространенными в строительно-инвестиционных спорах экспертизы это:

* Оценочная экспертиза (экспертиза стоимости). Для оценочной экспертизы очень важен метод, но чаще всего этот метод затратный, т.к. сколько мы потратили на объект – столько он и стоит. Соответственно эксперт будет исследовать расходы. Второй метод – это сравнительный. Например, мы не знаем сколько примерно стоит сгоревший склад, но у нас есть абсолютно идентичный по соседству, что позволяет взять эту сумму. Третий метод – это сметный. Допустим, мы берем смету или договорную, или смету от контрагента из коммерческого предложения, или из нормативов используемых для государственного заказа. В таком методе умножается фактический объем работ на расценки, которые установлены в смете, и получаем стоимость;
* Пожарно-техническая экспертиза. Считается редкой экспертизой, однако следует помнить, что она имеет место быть;
* Товароведческая экспертиза. Несмотря на тот факт, что по общему правилу эта экспертиза чаще применяется в продовольственном обороте (как пример – экспертиза обуви), мы можем ее использовать в строительных спорах. Предположим, подрядчик закупил некачественный кирпич на двести миллионов рублей, тогда и назначается товароведческая экспертиза для определения качества самого материала;
* Техническая экспертиза документов. Предполагает исследование реквизитов документов и исследование материалов документов.

Возможны и иные виды экспертиз, но главенствующее место в рассматриваемых нами спорах занимает строительно-техническая экспертиза. Ведь именно строительно-техническая экспертиза отвечает на вопросы об объеме работ, а то есть- какое лицо выполнило работу и в каком объеме. Это распространено на фоне тех событий, когда возникают споры между субподрядчиком и заказчиком о том, кто выполнил работы на том или ином участке. Например, если эти работы изымались и передавались другому лицу. Также это могут быть вопросы качества работы , надлежащим или ненадлежащим образом выполненные, и вопрос стоимости работ. Следует понимать, что стоимость работ определяется, в том числе с учетом устранения недостатков.

В федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России к виду «строительно-техническая экспертиза: относятся любые экспертизы, связанные с «Исследованием строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки». Обоснованием этому является Инструкция, утвержденная Приказом Минюста России от 27.12.2012г. за №237. И возникает эта проблема в назначении даже не совсем строительно-технической экспертизы , так как она может быть сторонам совсем не нужна, а в оценочной экспертизе. Стороны обращаются по проведению оценочной экспертизы, и предлагают организации, которые способны ее провести (в том числе и федеральные бюджетные учреждения).

К моменту, когда мы определились с вопросами – мы готовы обращаться в экспертные организации. Для начала мы определяем перечень экспертных организаций, которые компетентны по такого рода экспертизам и связываемся с ними, направляя им запросы о возможности проведения экспертизы. Экспертные организации в свою очередь, если они готовы, письменно сообщают о своем согласии в информационном письме, указывая саму экспертную организацию, какую экспертизу они готовы провести, за какую цену, в какой срок и каким экспертам она будет поручена. Также, на каждого эксперта должны быть документы, подтверждающие квалификацию. Желательно не ограничиваться одной организацией, а обратиться в несколько, чтоб можно было выбирать по стоимости, по срокам, по уровню компетенции экспертов в зависимости от сложности спора.

Данные согласия направляются суду и, при желании ускорить процесс и назначить «своих» экспертов, вносим денежные средства на депозит суда. Такая процедура достаточно простая в применении и вся информация обычно размещена на сайтах арбитражных судов. На этом наши действия, в случае занятия оппонентом неактивной позиции, заканчиваются. Однако, в случае активности принято подготавливать возражения на вопросы оппонента и против его кандидатур экспертов.

Следует помнить о том, что будет наиболее приоритетным для суда на момент назначения экспертизы. Это прежде всего:

* Стоимость;
* Сроки проведения экспертизы;
* Квалификация экспертов.

Сложность тут лишь в том, что стоимость и срок легко считаются, как количественные критерии, а компетенция – вопрос качества, то есть гораздо сложнее и субъективнее.

При подготовке возражения против кандидатуры экспертов, которых представляет оппонент или же готовимся защищать своих экспертов, следует действовать по следующему «чек-листу»:

1. Недостаток квалификации. Эксперту необходимо обладать профильным образованием, повышением квалификации, членство в организациях (если оно требуется) и релевантный опыт. Прежде всего изучаются документы, приложенные к согласию эксперта или к согласию экспертной организации, проверяется их достоверность и проверяют, подходят ли они для интересующей нас экспертизы. Используется база арбитражных судов, casebook.ru, caselook.ru, consultant.plus.ru и всеми остальными базами, которые позволяют нам собрать максимум информации
2. Репутация эксперта. Проверяется эксперт на наличие судимостей, были ли случаи, когда суды не принимали заключения данного эксперта или назначали повторную экспертизу по делам с участием этого эксперта.
3. Связь эксперта с оппонентом. Проверяются родственные и бизнес-связи, прямое или косвенное участие в организациях через сервис проверки контрагентов, проверка служебного положения. Также проверяется участие ранее одного и того же эксперта в делах кого-либо из сторон (оппонентов), т.к. при указании на это суду – суд может задуматься о независимости эксперта.
4. Заниженная или завышенная стоимость. Следует понимать, что нельзя сделать дешево и быстро сложную экспертизу. Есть вероятность того, что эксперт иногда часто направляет ходатайства об увеличении срока и соответственно увеличится и стоимость.
5. Завышенный или заниженный срок.

После того, как дело ушло от суда эксперту, эксперт с полученными документами проводит предварительный анализ на предмет достаточности материалов и определения объекта исследования, а также для уточнения критериев исследования изучает нормативную и техническую документацию, которая связана с спором.

По окончании анализа проводится экспертный осмотр, который подразумевает собой вызов всех лиц, принимающих участие в деле. Если какое-либо лицо не обеспечило доступом эксперта на объект, то экспертиза будет невозможна, и, как следствие, решение будет против этого лица. Экспертный осмотр фиксируется, эксперт пишет о всем происходящем и указывает всех участвующих лиц, а так же он фотографирует помимо окружающей обстановки и оборудование. Это имеет значение при дальнейшем оспаривании.

Эксперт фиксирует результаты экспертного осмотра либо в качестве стандартной фотофиксации, либо в виде фототаблиц.

Последним этапом является подготовка заключения, где обязательно нужно указать инструментальную часть, то есть все оборудование применяемое экспертом.

Необходимо также обратить внимание и на сами объекты, которые входят в число не подлежащих судебной экспертизе. В соответствии с частями 10.1 и 10.2 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации выделяются объекты:

* Капитального строительства;
* Некапитальные строения и сооружения;
* Линейные объекты.

К объектам капитального строительства принято относить здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых еще не завершено. К некапитальным строениям и сооружениям относятся киоски, навесы, металлические гаражи, то есть те сооружения, которым не требуется устройство фундамента и их очень легко перенести или демонтировать. Так же к некапитальным объектам относятся: улучшение земельного участка в виде замещений и покрытий. К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи ( в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения.

В соответствии с требованиями ч.1 ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации : «Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий , выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе…». Из данного определения видно, что объекты некапитального строительства не подлежат экспертизе. Хоть в данном отделе и не выделены линейные объекты, но они также подлежат экспертизе. Состав разделов проектной документации на линейные объекты капитального строительства и требования к их содержанию приведено в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87.

В каких же случаях объекты капитального строительства не подлежат экспертизе: данный вопрос регулируется частями 2, 3, 3.1 и 3.8 ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Экспертиза не проводится в отношении документации и результатов инженерных изысканий следующих объектов капитального строительства:

* Объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;
* Жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназанчен для проживания одной семьи, то есть жилые дома блокированной застройки;
* Отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
* Отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые предназначены для осуществления производственной деятельности и ля которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон;
* Буровые скважины, связанные с использованием участками недр.

В данном перечне есть свои исключения. В случае, если строительство, реконструкцию указанных объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов) планируется осуществлять в границах охранных зон трубопроводов, экспертиза проектной документации является обязательной.

В случае, если отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности или предназначенные для осуществления производственной деятельности – относятся к объектам массового пребывания граждан и относится к особо опасным технически-сложным или уникальным объектам в соответствии со ст. 48.1 Градостроительного Кодекса РФ. То есть экспертиза такой проектной документации и результатов инженерных изысканий является так же обязательной.

Следует отметить и тот факт, что экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство. В том числе, экспертиза не проводится и в отношении объектов капитального ремонта и объектов капитального строительства.

Перечень объектов капитального и некапитального строительства и линейных объектов, не требующих разрешение на строительство указан в ч.17 ст.51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений внесенных в проектную документацию ранее получившую положительное заключение экспертизы проектно-сметной документации – если такие изменения одновременно не приводят к изменениям указанным в ч.3.8 ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится в форме государственной или негосударственной экспертизы. Застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий или подготовку проектной документации – по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу за исключением случаев, если в соответствии со ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации предусмотрено проведение государственной экспертизы .

Государственной экспертизе подлежат проектная документация и результаты инженерных изысканий следующих объектов: объекты указанные в п. 5.1 ч.1 ст.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации:

* объекты относящиеся к особо опасным и технически сложным и уникальным объектам в соответствии со ст.48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
* при строительстве с привлечением средств, бюджетов, бюджетной системы Российской Федерации.

Данные требования также будут относиться и к объектам не подлежащим экспертизе, указанных в частях 2 и 3 ст.49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

* объекты культурного наследия регионального и местного значения (в случае если затрагиваются конструктивные другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия);
* объекты, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий;
* объекты размещения отходов, объекты обезвреживания отходов.

Для объектов массового строительства допускается проведение негосударственной экспертизы.

Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий не требуется для индивидуального жилищного строительства и возведение садовых домов, навесов на собственных участках, установки киосков, что облегчает осуществление строительства для физических лиц. Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, использующих не бюджетные средства возможно прохождение негосударственной экспертизы для дальнейшего разрешения на строительство. Прохождение негосударственной экспертизы зачастую проще в технических моментах и нисколько не уступает по качеству государственной экспертизе. При использовании бюджетных средств, однозначно, требуется только государственная экспертиза.