

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Р.А. Назиров

« _____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

«Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной
деятельности»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный руководитель _____ д-р экон.наук, профессор И.А. Саенко

Выпускник _____ Д.Е. Галаева

Рецензент _____ управляющий директор А.А. Хмелёв
ООО «Монолитстрой»

Красноярск 2020

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Р.А. Назиров

« ____ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
в форме магистерской диссертации

Студенту Галаевой Дарье Евгеньевне

Группа СФ18-02М Направление 08.04.01 «Строительство», магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Тема выпускной квалификационной работы: «Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной деятельности»

Утверждена приказом по университету № 16409/с от 25.10.2018

Руководитель ВКР И.А.Саенко, д-р экон.наук, профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ

Исходные данные для ВКР теоретические и прикладные разработки ведущих ученых в сфере судебных строительно-технических экспертиз, Постановления Правительства РФ, Федеральные законы РФ, кодексы РФ, данные Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации и Красноярскому краю, нормативные документы.

Перечень разделов ВКР:

1 Теоретические аспекты, нормативно-правовая база и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз

1.1 Сущность и особенности проведения судебных строительно-технических экспертиз

1.2 Нормативно-правовая база для проведения судебных строительно-технических экспертиз

1.3 Оценка состояния и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз в Российской Федерации

2 Исследование сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир (на примере г. Красноярска)

2.1 Организация взаимодействия основных участников судебных строительно-технических экспертиз квартир и анализ стейкхолдеров, влияющих на ее развитие

2.2 Анализ деятельности компаний-застройщиков и проблемы качества объектов жилой недвижимости в новостройках г. Красноярска

2.3 Стратегический анализ практики строительно-технических экспертиз

3 Разработка стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.1 Стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.2 Дорожная карта стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.3 Оценка риска и эффективности предлагаемых мероприятий

Перечень графического материала:

Презентация, отображающая ход и итоги проведенного исследования.

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ научной литературы, сбор информации по теме исследования	16.09.2018 - 16.07.2019
Формирование 1 главы магистерской диссертации	01.09.2019 - 30.12.2019
Формирование 2 главы магистерской диссертации	10.01.2020 – 17.04.2020
Формирование 3 главы магистерской диссертации	18.04.2020 - 25.06.2020
Предзащита магистерской диссертации	26.06.2020
Формирование окончательного варианта магистерской диссертации и автореферата	27.06.2020 - 01.07.2020
Рецензирование магистерской диссертации	02.07.2020 - 06.07.2020
Защита магистерской диссертации	16.07.2020

Руководитель ВКР _____ И.А. Саенко

Задание принял к исполнению _____ Д.Е. Галаева

« 21 » ноября 2018 г.

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация по теме «Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной деятельности» содержит 87 страниц текстового документа, 28 рисунков, 13 таблиц, 69 использованных источников и 1 приложение.

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ, СОБСТВЕННИК, ЗАСТРОЙЩИК, СТОИМОСТЬ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ.

Целью выполнения работы является исследование практики развития судебных строительно-технических экспертиз в жилищном строительстве в рамках деятельности компаний-застройщиков.

Объектом исследования выступают судебные строительно-технические экспертизы в жилищном строительстве.

Предметом исследования является процесс судебных строительно-технических экспертиз квартир в рамках деятельности компаний-застройщиков.

В ходе исследования определены основные виды судебных экспертиз и уточнено понятие строительно-технических, проанализирована нормативно-правовая база для их проведения, дана оценка состояния сферы судебных строительно-технических экспертиз в Российской Федерации, а также выявлены тенденции развития, рассмотрена организация взаимодействия основных участников судебных строительно-технических, произведен анализ деятельности компаний-застройщиков в г. Красноярск, на основе полученной информации разработаны стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир, так же дана оценка риска и эффективности предлагаемых мероприятий.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Теоретические аспекты, нормативно-правовая база и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз	8
1.1 Сущность и особенности проведения судебных строительно-технических экспертиз	8
1.2 Нормативно-правовая база для проведения судебных строительно-технических экспертиз.....	13
1.3 Оценка состояния и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз в Российской Федерации.....	17
2 Исследование сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир (на примере г. Красноярска).....	24
2.1 Организация взаимодействия основных участников судебных строительно-технических экспертиз квартир и анализ стейкхолдеров, влияющих на ее развитие	24
2.2 Анализ деятельности компаний-застройщиков и проблемы качества объектов жилой недвижимости в новостройках г. Красноярска	29
2.3 Стратегический анализ практики строительно-технических экспертиз.	46
3 Разработка стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир.....	51
3.1 Стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир	51
3.2 Дорожная карта стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир	63
3.3 Оценка риска и эффективности предлагаемых мероприятий	68
Заключение	75
Список использованных источников	79
Приложение	87

ВВЕДЕНИЕ

Строительство сегодня, это одна из самых быстроразвивающихся отраслей, которая влияет на развитие и рост региональных экономических показателей. В современных условиях возрастают требования к качеству жилой недвижимости. Повышенное внимание связано не только со сложившейся ситуацией в жилищной сфере, но и с осознанием того, что социально-экономическое развитие страны определяется качеством жизни. При этом жилищная недвижимость играет одну из основных ролей в экономической и социальной сфере, выступая той пространственной средой, которая позволяет удовлетворить основную потребность людей – потребность в комфортных для проживания жилищных условиях [1].

Развернувшееся на современном этапе бурное строительство на долевых началах тут же выявило множество проблем в жилищном секторе обусловленных недостатками правового регулирования, общим низким уровнем правовой культуры населения, недобросовестностью застройщиков. Большое количество судебных процессов в сфере долевого строительства связаны, как правило, либо с задержками по срокам сдачи объекта недвижимости, либо с проблемой обманутых дольщиков, либо с претензиями к качеству передаваемого объекта. Последнее и стало причиной распространения строительно-технических экспертиз помещений, принеся с собой множество проблем компаний-застройщиков в данной сфере.

Согласно данным АНО НИИ Судебной экспертизы распределение объема судебных экспертиз по группам выглядит следующим образом: строительно-технические экспертизы занимают второе место по популярности, уступая лишь автотехническим экспертизам. В настоящее время значимость проведения строительно-технических экспертиз еще более усиливается, так как происходит возрастание требований населения не только к количеству, но и к качеству жилья. Разработка мероприятий, направленных на уменьшение числа судебных

строительно-технических экспертиз, должна стать приоритетным направлением стабилизации финансовых, материальных и физических затрат застройщиков.

Рабочая гипотеза исследования заключается в том, что разработка мероприятий, направленных на уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз жилых помещений, даст возможность уменьшить финансовые затраты компаний-застройщиков при судебном делопроизводстве.

Объектом исследования выступают судебные строительно-технические экспертизы в жилищном строительстве.

Предметом исследования является процесс судебных строительно-технических экспертиз квартир в рамках деятельности компаний-застройщиков.

Целью выполнения работы является исследование практики развития судебных строительно-технических экспертиз в жилищном строительстве в рамках деятельности компаний-застройщиков.

Для реализации поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть сущность и особенности судебных строительно-технических экспертиз;
- изучить нормативно-правовую базу для проведения судебных строительно-технических экспертиз;
- изучить состояние и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз в РФ;
- рассмотреть особенности взаимодействия основных участников судебных строительно-технических экспертиз и провести анализ стейкхолдеров, влияющих на их развитие;
- дать характеристику деятельности компаний-застройщиков и выделить основные проблемы качества объектов жилой недвижимости в новостройках г. Красноярск;
- произвести стратегический анализ судебных строительно-технических экспертиз;

- разработать стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз;
- представить дорожную карту стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз;
- дать оценку риска и эффективности предлагаемых мероприятий.

Исследование базируется на теоретико-методологических положениях, касающихся разработки перспективных мероприятий, направленных на уменьшение финансовых затрат при производстве судебных строительно-технических экспертиз компаний-застройщиков.

В своих трудах А. Ю. Бутырин, Е. Г. Сахарова, В. А. Назаров внесли значительный вклад в исследование практики назначения судебной строительно-технической экспертизы. Теоретико-методические аспекты экономики недвижимости в целом рассмотрены в трудах А. Н. Асаул, С. Н. Иванова, М. К. Старовойтова. Основное понятие добросовестности участников договорных отношений рассматривали ученые в своих научных исследованиях Е. Е. Богданова, О. А. Попиков.

Исследование опирается на паспорт специальностей ВАК 05.23.08 «Технология и организация строительства» пункт 7 «Разработка научных основ, методов и средств контроля и способов повышения качества продукции в строительстве и его производственной базе».

Научная новизна исследования заключается в выявлении и обосновании выбора стратегических путей, направленных на уменьшение числа судебных строительно-технических экспертиз.

Теоретическая значимость обусловлена тем, что выдвинутые теоретические, методические положения, научно-практические рекомендации могут быть использованы при осуществлении деятельности компаний-застройщиков в качестве новых и усовершенствованных методов и подходов, позволяющих эффективно реализовать стратегию уменьшения числа назначаемых судебных строительно-технических экспертиз.

Практическое значение диссертации - результаты исследования, определившие недостаточность мероприятий для эффективного регулирования качества возводимого жилья, могут быть использованы компаниями-застройщиками с целью формирования системы надзора за всеми выполняемыми работами на объекте строительства.

Информационную базу исследования составили статистические и аналитические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстата) и Территориального органа в Красноярском крае, законодательные акты Российской Федерации, нормативные и методические документы, содержащие теоретические и практические аспекты судебных строительно-технических экспертиз, строительства жилых зданий, данные деятельности застройщиков Красноярска, а так же материалы публикаций российской и зарубежной прессы.

Обоснованность и достоверность результатов исследования обеспечена использованием современных научных методов исследования, применением значительного числа научных разработок специалистов в области строительно-технических экспертиз.

В ходе диссертационного исследования опубликована статья на тему: «Анализ деятельности компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз жилой недвижимости» в научный журнал «Modern Economy Success», включенный в список ВАК с 12.02.2019 года.

1 Теоретические аспекты, нормативно-правовая база и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз

1.1 Сущность и особенности проведения судебных строительно-технических экспертиз

Развитие оценочной деятельности в новейшей истории России было насыщено бурными событиями и новациями. За более чем двадцатилетний период своего возрождения оценочная деятельность стала восприниматься не просто как совокупность приемов и методов определения стоимости имущества и имущественных прав, она развилась до состояния комплексного правового института, играющего значительную роль в механизме гражданского оборота. За этими бурными событиями оставались в стороне проблемы судебной оценочной экспертизы, которая не получала должного внимания со стороны как оценочного, так и экспертного сообщества [65].

Сегодня оценочная деятельность имеет широкую структуру, особое место в которой занимает экспертная деятельность в виде судебных строительно-технических экспертиз.

Экспертиза – это исследование специалистом-экспертом каких-либо вопросов, решение которых требует специальных познаний в областях науки, техники, экономики, торговли и других.

В настоящее время существует несколько десятков видов судебных экспертиз.

Однако наиболее востребованной является судебная строительно-техническая экспертиза.

Судебной строительно-технической экспертизой является комплекс мероприятий, подтверждающий качество строительного объекта, а также оценивающий степень соответствия строительным нормам и требованиям [2].

На рисунке 1.1 представлены виды судебных экспертиз.



Рисунок 1.1 – Виды судебных экспертиз

Судебная строительно-техническая экспертиза назначается в случаях, когда при расследовании и судебном рассмотрении гражданских дел возникает потребность в специальных знаниях в области проектирования, строительства, эксплуатации и ремонта зданий и сооружений [3].

Необходимость использования специальных знаний в рассматриваемой области возникает в связи с установлением причин и величины материального ущерба, нанесенного квартирам вследствие ненадлежащего ведения строительства или эксплуатации инженерно-строительных систем.

Именно поэтому судебная строительно-техническая экспертиза заключается в проверке подлинности сведений, отраженных в документации; в выявлении причин повреждений; в установлении причинно-следственной связи [51].

Судебная строительно-техническая экспертиза относится к классу инженерно-технических и основывается на знаниях из области строительной механики, технологии строительного производства, технологии производства

строительных деталей и конструкций, организации строительного производства и проектирования.

Предметом судебной строительно-технической экспертизы является установление данных о техническом состоянии квартиры, фактическом качестве, объемах и стоимости строительно-монтажных работ.

Объектами исследования при назначении строительно-технической экспертизы квартир являются жилые и нежилые помещения, входящие в ее состав.

На рисунке 1.2 представлена подготовка и назначение судебной строительно-технической экспертизы.

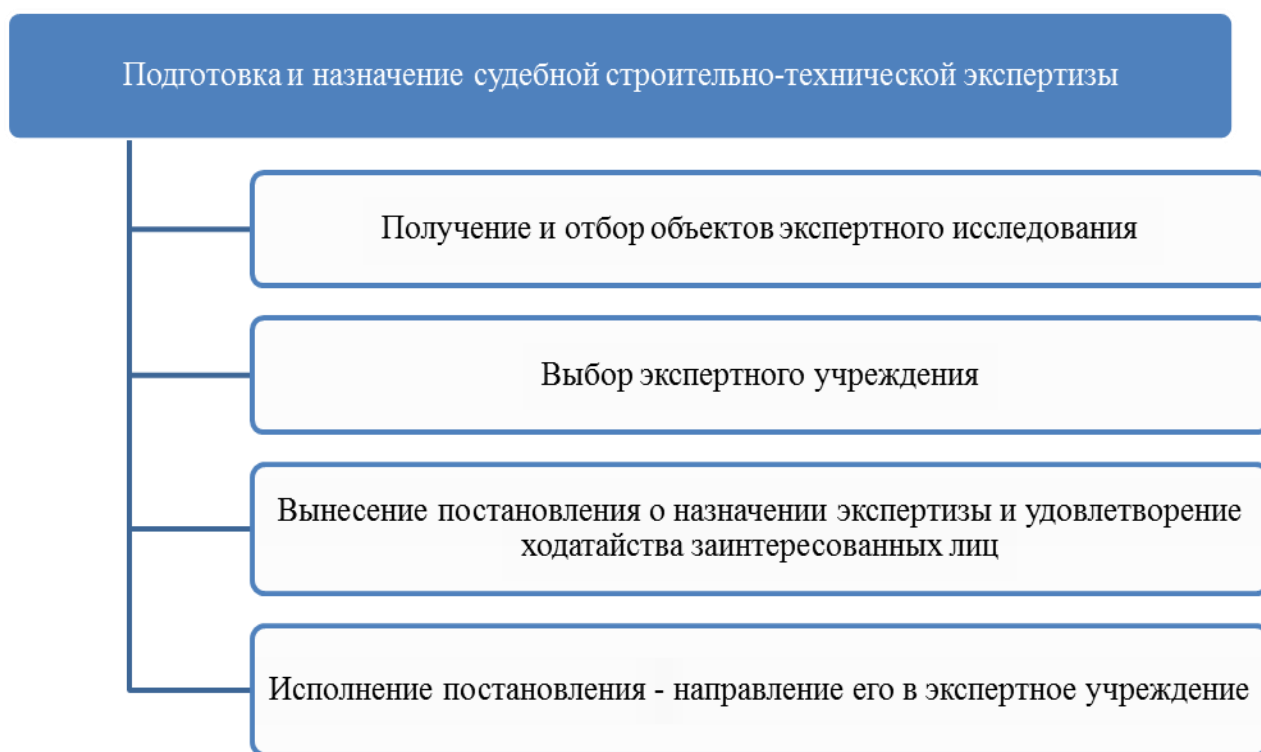


Рисунок 1.2 – Подготовка и назначение судебной строительно-технической экспертизы

Типовые вопросы, которые ставятся перед экспертом, можно разделить на две группы. К первой группе следует отнести вопросы, касающиеся установления соответствия качества работ по устройству изоляционных и

отделочных покрытий, оконных и дверных блоков, остекления (витражной или эркерной конструкции) балкона (лоджии), санитарно-технических систем в квартире требованиям соответствующих технических регламентов, обусловленных условиями договора участия в долевом строительстве. В случае выявления нарушений, определение дефектов, имеющих производственный характер.

Вторую группу составляют вопросы, относящиеся к определению стоимости ремонтно-восстановительных работ по устранению дефектов производственного характера (возникшие не входе эксплуатации объекта).

Признав необходимым производство строительно-технической экспертизы, суд выносит постановление, которое является основанием для ее проведения. Закон не устанавливает структуры постановления о назначении экспертизы. На практике принята структура постановления, состоящая из трех частей: вводной, описательной, резолютивной [52].

Большое значение имеет правильная формулировка вопросов, выносимых на разрешение эксперта. Вопросы должны быть конкретными, четкими и ясными, не допускающими двоякого толкования.

Сроки проведения независимой строительно-технической экспертизы, в отличие от государственной, законодательно не определены. Если государственная экспертиза не может проводиться дольше двух месяцев, то срок проведения независимой полностью определяется объемом исследуемого объекта. Если экспертиза проводится по требованию суда, то у последнего есть право уточнить сроки проведения, а в случае умышленного затягивания – поставить вопрос о наказании эксперта. В случае с несудебной экспертизой вопрос о сроках решается сторонами по договоренности.

После назначения экспертизы квартиры, уполномоченное лицо действует по представленной на рисунке 1.3 схеме.

На основании проведенных исследований эксперты дают письменное заключение о результатах проведения экспертизы квартиры, заверенное их подписями и печатью экспертного учреждения. Во вступлении должны

содержаться сведения о времени и месте производства экспертизы, об основании для ее производства, сведения об экспертном учреждении или об эксперте, вопросы, поставленные в начале процедур, и сведения об участниках экспертизы [4].



Рисунок 1.3 – Схема действий эксперта при исследовании квартиры

В основной части заключения излагается следующее [4]:

- детальное описание объекта и примененных методов экспертизы;
- техническая часть: все проделанные расчеты, результаты поверочных и обмерных работ, протоколы испытаний;
- графическая часть, иллюстрирующая заключение эксперта: материалы фотофиксации и рабочие чертежи, с нанесенными на них отметками;

- дефектная ведомость, содержащая список всех дефектов квартиры и объем ремонтных работ по их устранению;
- выводы эксперта и рекомендации по устранению дефектов.

В заключении эксперт отвечает на вопросы, поставленные перед ним в самом начале исследования. Если экспертиза проводилась для разрешения спорной ситуации, то в заключении будут определены причины дефектов и повреждений, а также виновное лицо.

1.2 Нормативно-правовая база для проведения судебных строительно-технических экспертиз

Судебная строительно-техническая экспертиза осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» [5].

Производство судебной экспертизы регулируется соответствующим процессуальным законодательством РФ. Так, понятие, права и обязанности эксперта регламентируют ст.57 № 174-ФЗ «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» [6], ст. 85 № 138-ФЗ «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» [7]. Ст.307, 310, 285, 290 № 63-ФЗ «Уголовный кодекс Российской Федерации» разъясняют ответственность эксперта за дачу намеренно ложной информации, а также за злоупотребление должностными полномочиями [8]. Форму заключения эксперта регулируют ст.80, 204, 206 УПК РФ, ст.86 ГПК РФ, ст.56 АПК РФ. В процессе судебного разбирательства нередко возникают случаи необходимости вызова эксперта, проводившего исследования объекта, в суд, данный порядок действий описан в ст.74, 86, 157 № 95-ФЗ «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» [9]. Обстоятельства, исключающие возможность участия определённого эксперта или организацию в производстве исследования зафиксированы в ст.25.12, 25.13 № 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» [10].

Организация, порядок и условия трудовой деятельности экспертов, направленной на производство судебных экспертиз, определяются Приказом Министерства юстиции № 347 «Об утверждении Инструкции по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации» [11].

Согласно ст. 7-8 № 73-ФЗ при производстве судебной экспертизы эксперт независим. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных [5].

Ключевым нормативно-правовым актом, который дает возможность собственнику квартиры проводить строительно-техническую экспертизу данного помещения, является Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [12].

Согласно ст. 7 застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

При отступлении застройщиком от условий договора, приведшими к ухудшению качества, участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет, на технологическое и инженерное оборудование – не менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику

долевого строительства. Иными словами, в течение этого времени собственник квартиры вправе проводить строительно-техническую экспертизу с последующим обращением в суд, согласно Закону РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей» [13].

Приказ Минюста РФ № 347 содержит инструкцию, определяющую условия и порядок организации производства судебных строительно-технических экспертиз в соответствии с требованиями, права и обязанности эксперта при проведении исследования [11].

Требования к минимальной комплектации материально-технической базы по судебным строительно-техническим экспертизам, проводимым в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях, представлены в Приказе Минюста России от 26.11.2015 № 269 [14]. Так каждый эксперт должен иметь цифровую фотокамеру, уровни строительные (метровый и двухметровый), лазерный дальномер, штангенциркуль, металлическую линейку, набор щупов, влагомер, тепловизор и т.д.

При проведении судебной строительно-технической экспертизы эксперт в своем исследовании должен ссылаться на нормативно-правовую базу, в частности СП, ГОСТы и СНиП.

Состав и методику проведения строительно-технической экспертизы регламентируют следующие нормативные документы:

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» [15];
- ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» [16];
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» [17];
- ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения» [18];
- ТР 94.06-99 «Технический регламент операционного контроля качества строительно-монтажных и специальных работ при возведении зданий» [19].

Так, при проверке качества выполненных отделочных работ эксперт должен ссылаться на СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» [20] и СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88» [21], в которых отражены предельно допустимые отклонения при производстве штукатурных, малярных, обойных, облицовочных работ, при устройстве полов и потолков.

Размеры и требования к предельным отклонениям оконных и балконных блоков регламентируются ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей [22]. Технические требования и правила приемки монтажных швов узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам отражены в ГОСТ 30971-2012 [23], ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия» [24], ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения. Технические условия» [25].

Размеры и требования к предельным отклонениям оконных и балконных блоков регламентируются ГОСТ 21519-2003 «Блоки оконные из алюминиевых сплавов. Технические условия» [26].

Требования к эксплуатационным характеристикам, к размерам, установке, зазорам между полотном и блоком, вентиляционным зазорам в санузлах и предельным отклонениям входных и межкомнатных дверных блоков представлены в ГОСТ 475-2016 «Двери деревянные. Общие технические условия» [27]. Вопросы по входным стальным дверям регламентирует ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные» [28].

СП 73.13330.2016 регламентирует внутренние санитарно-технические системы зданий, в том числе системы отопления и тепло- и холодоснабжения, системы вентиляции и кондиционирования воздуха [29].

Таким образом, лишь ссылаясь на вышеупомянутые нормативно-правовые акты можно провести достоверную строительно-техническую экспертизу помещения.

1.3 Оценка состояния и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз в Российской Федерации

Строительство сегодня, это одна из самых быстроразвивающихся отраслей, которая влияет на развитие и рост региональных экономических показателей. Тенденцией за последние года считается постоянное увеличение спроса на российском рынке строительства объектов недвижимости и на разного рода специалистов-профессионалов. Рост вызван увеличением производства работ в данной области; разработкой, созданием и введением новых проектов строительства; инновации в технологии строительства и возведения объектов недвижимости; увеличением спроса и т.д. [30].

На рисунке 1.4 представлен объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Российской Федерации.

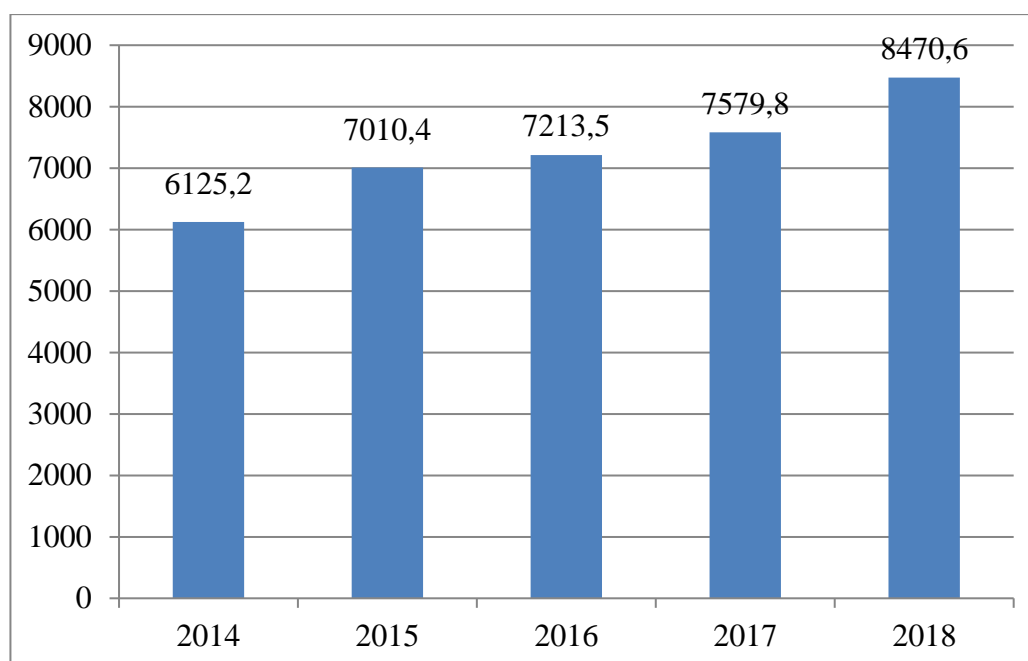


Рисунок 1.4 – Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в РФ, миллиардов рублей

На основании опубликованной информации Федеральной службы государственной статистики о социально-экономическом развитии России,

объем строительных работ, выполненных за 2018 г., составил 8470,6 миллиардов рублей, или 106,3 % к предыдущему году. [31].

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации за 2019 год, составил 305,5 тысяч. Из числа введенных в действие зданий 285,8 тысяч. составляют здания жилого назначения или 111,6 миллионов квадратных метров общей площади.

На рисунке 1.5 представлен ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации.

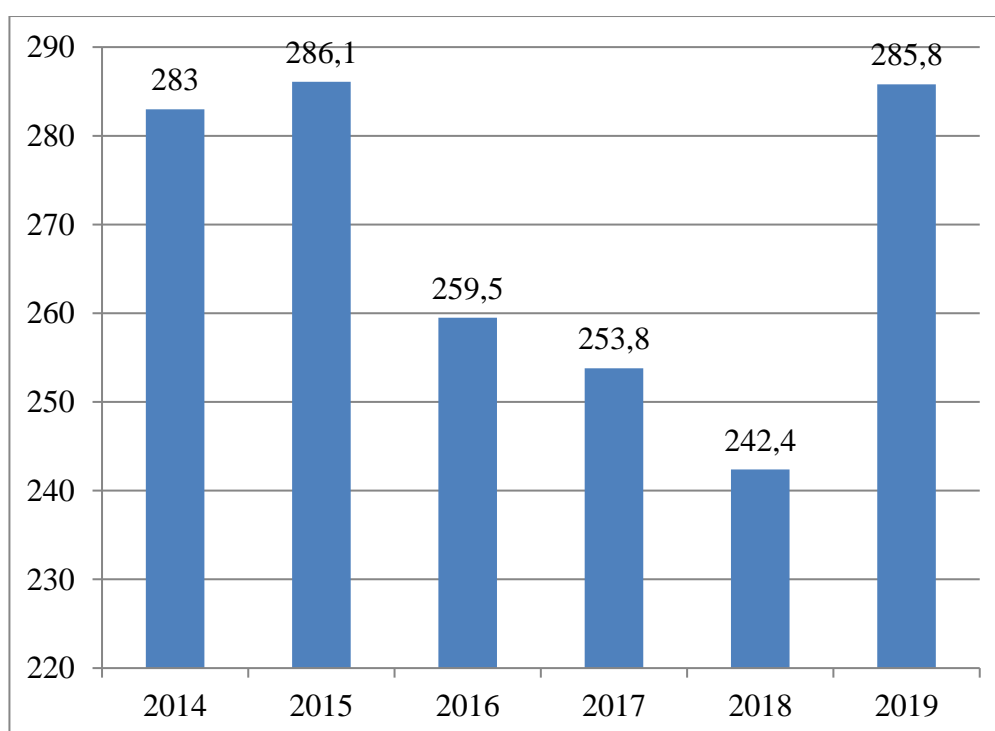


Рисунок 1.5 – Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в РФ, тысяч

Согласно данным Росстата, количество построенных квартир в Российской Федерации увеличилось с 1076 тысяч в 2018 году до 1120 тысяч в 2019 году, или 104,1% по отношению к предыдущему году.

На рисунке 1.6 представлено число построенных квартир в Российской Федерации.

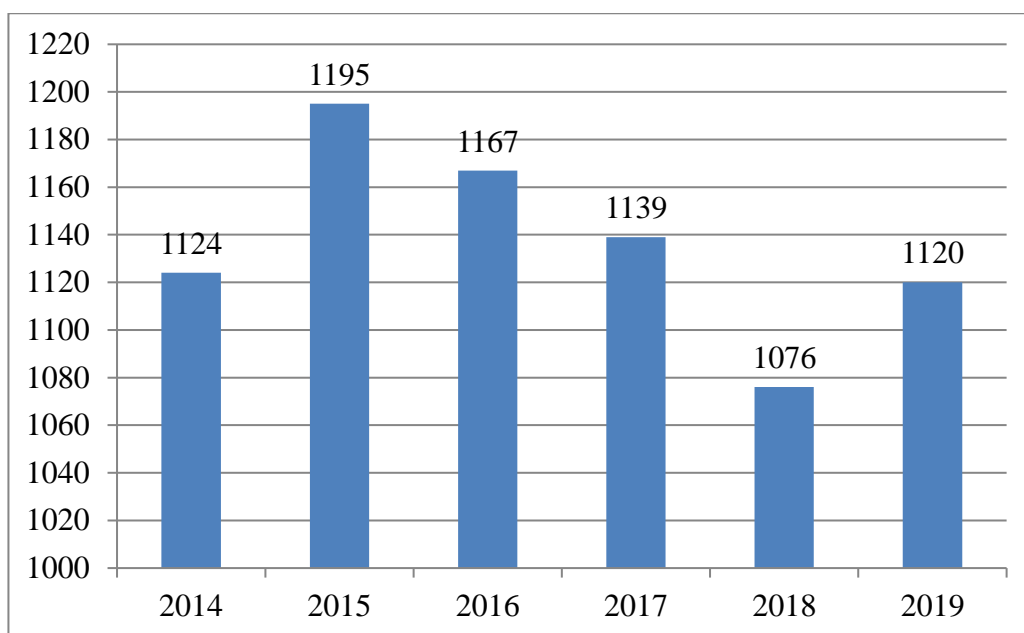


Рисунок 1.6 – Число построенных квартир в РФ, тысяч

Средний размер построенных квартир в Российской Федерации за 2019 год, составил 73,2 квадратных метров. Из них однокомнатные квартиры составляют 46% от общего объема ввода, двухкомнатные – 28%, трёхкомнатные – 16%, четырехкомнатные и более составляют 10%.

На рисунке 1.7 представлен средний размер построенных квартир в Российской Федерации.

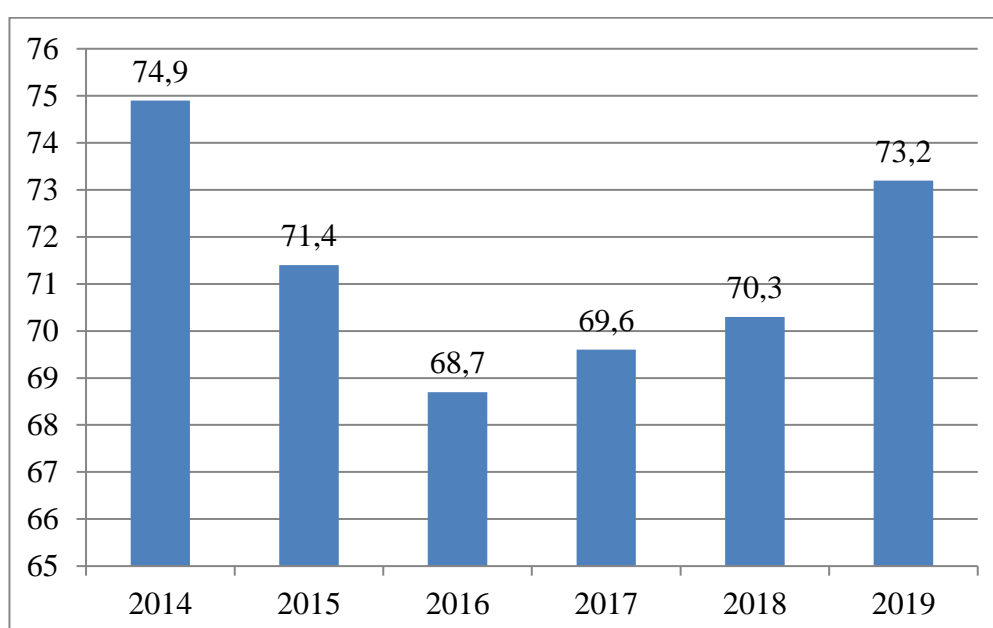


Рисунок 1.7 – Средний размер построенных квартир в РФ, м²

На рисунке 1.8 представлено число действующих строительных организаций в Российской Федерации.

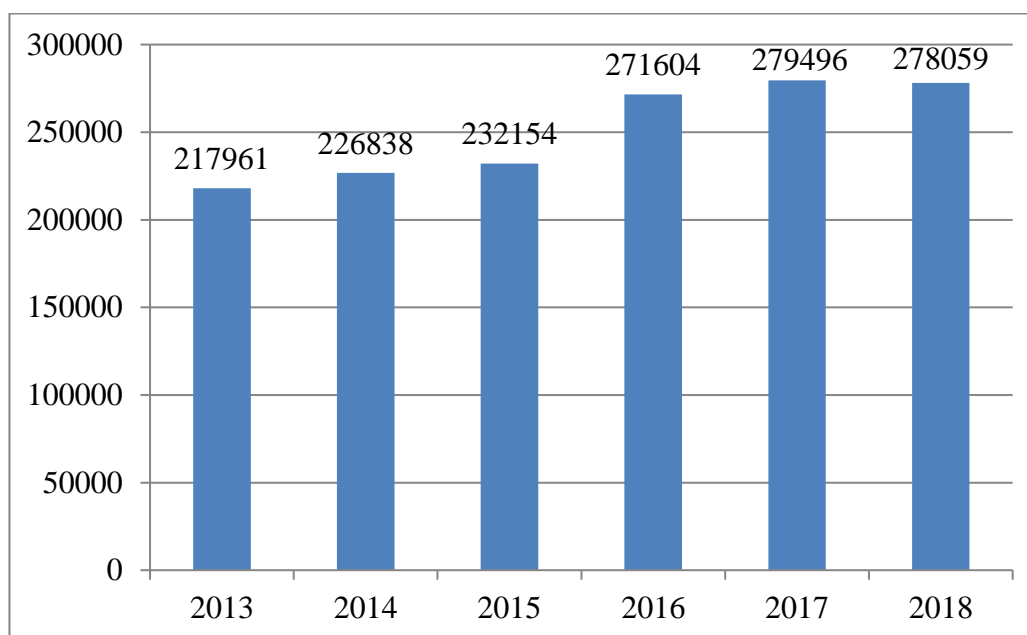


Рисунок 1.8 – Число действующих строительных организаций в РФ, штук

Так же происходит увеличение не только объемов строительства, но и увеличение количества самих строительных организаций с 217961 штук в 2013 году до 278059 по состоянию на конец 2018 года. Из числа действующих строительных организаций в РФ 275742 компаний являются частными.

Развитие строительной сферы влечет за собой потребность в более качественном контроле на каждой стадии возведения здания. При этом возрастают многочисленные споры между заказчиками и потребителями готовой строительной продукции (в дальнейшем собственники жилых и нежилых помещений), которые требуют досудебного или судебного решения.

Согласно данным АНО НИИ Судебной экспертизы распределение объема судебных экспертиз по группам на декабрь 2018 года выглядит следующим образом: строительно-технические экспертизы занимают второе место по популярности, уступая лишь автотехническим экспертизам [32].

На рисунке 1.9 представлено распределение объема судебных экспертиз по группам.

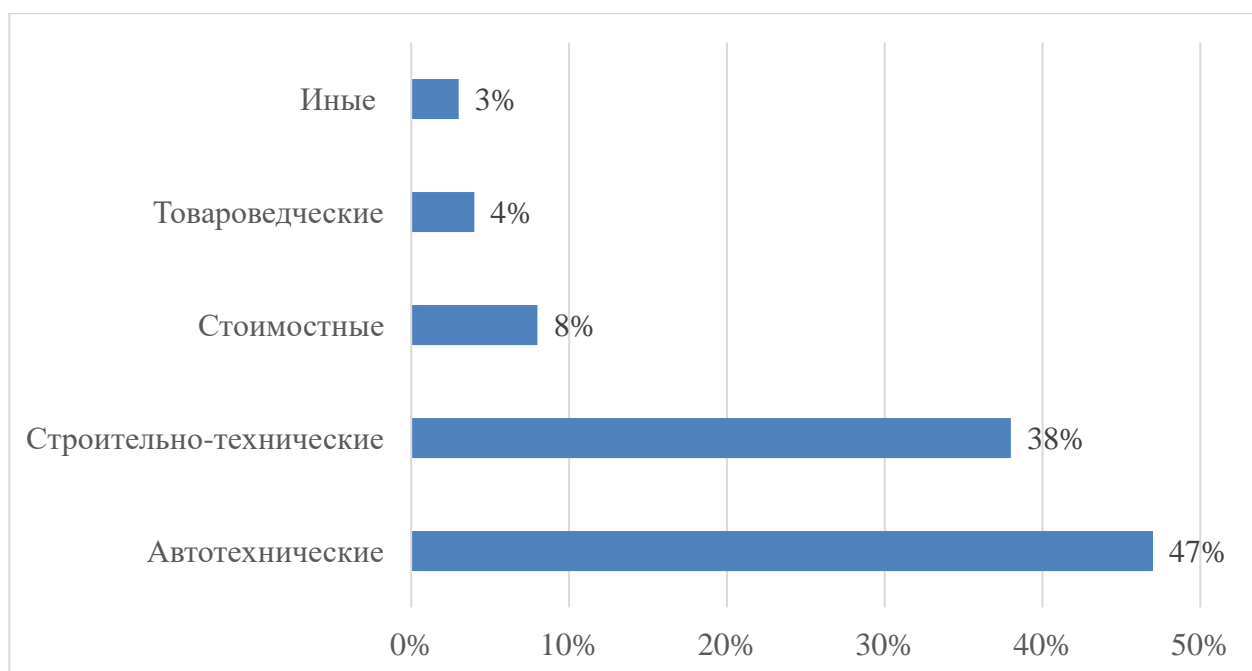


Рисунок 1.9 - Распределение объема судебных экспертиз по группам

В современных условиях строительства объектов недвижимости происходит повышение требований к качеству самого возводимого жилья. Поэтому все проектные решения должны соответствовать ГОСТ Р ИСО 9001-2015 Системы менеджмента качества [33].

И как следствие, возрастает число проведения строительно-технической экспертизы квартир на предмет некачественных отделочных работ.

Согласно, Федерального закона № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» на осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем судебно-экспертной деятельности лицензии не требуется [34].

На сегодняшний день в Российской Федерации, любой специалист с высшим образованием может получить полноценное и легальное образование судебного эксперта при условии прохождения краткосрочных курсов или среднесрочных курсов по профпереподготовке экспертов по целому ряду судебно-экспертных специальностей.

Основным требованием, которым должны соответствовать все граждане, поступающие на курсы профпереподготовки является – наличие высшего или

среднего-специального образования, соотносимого с заявленным судебным экспертным профилем.

Одними из наиболее распространенных учебных заведений, занимающихся профессиональной подготовкой строительно-технических экспертов являются:

– Союз лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю. Г. Корухова» («СУДЭКС»), г. Москва;

– Некоммерческое партнерство по повышению эффективности экспертного обеспечения судопроизводства «Коллегия судебных экспертов и экспертных организаций», г. Томск;

– Национальный Исследовательский Университет Высшая Школа Экономики, Институт дополнительного профессионального образования «ГАСИС», г. Москва;

– ГОУ ДПО Государственная Академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, г. Москва;

– ЧУ ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки», г. Саратов;

– Научно-исследовательский институт инновационных экспертных технологий, НИИИЭТ, г. Челябинск.

При выборе кандидатуры эксперта должны учитываться единые подходы и общие критерии, позволяющие отдать предпочтение тому или иному претенденту, проверить его компетентность и отсутствие оснований для отвода.

Экспертиза назначается сразу же, как только возникнет необходимость в специальных знаниях, вопрос о целесообразности ее назначения решается по усмотрению суда [52].

Проведение судебной строительно-технической экспертизы квартиры оплачивает проигравшая сторона, как правило, ей является компания-

застройщик. Стоимость проведения судебной экспертизы квартиры зависит от квадратуры помещения, его отделки по проекту и вмешательства в проект собственников квартиры (произведен ремонт). Как правило экспертизы 1-комнатной квартиры начинается от 20 тысяч рублей. В среднем, срок от подачи искового заявления в суд и вынесением решения занимает от 5 месяцев до 1,5 лет.

Распределение стоимости ремонтно-восстановительных работ в зависимости от конфигурации квартиры представлено на рисунке 1.10.

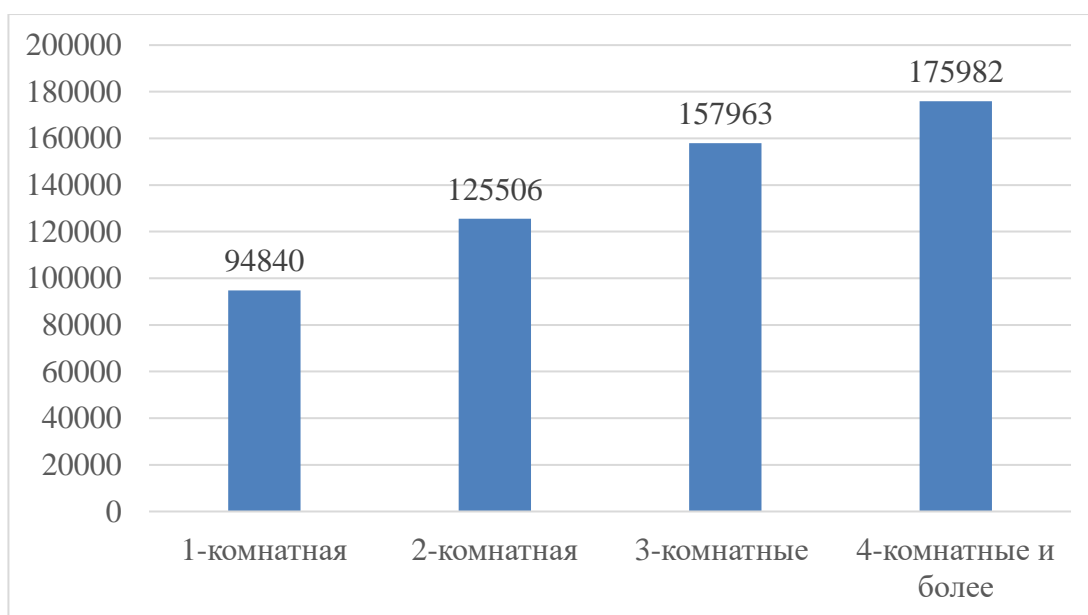


Рисунок 1.10 - Распределение стоимости ремонтно-восстановительных работ в зависимости от конфигурации квартиры

По статистики при улучшенной отделке (пол – ламинат или линолеум, стены – обои, водоэмульсионная краска или кафельная плитка, натяжной потолок, оконные и балконные блоки – ПВХ, деревянные межкомнатные двери, металлическая входная дверь) стоимость ремонтно-восстановительных работ 1-комнатной квартиры составляет 94840 рублей.

2 Исследование сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир (на примере г. Красноярска)

2.1 Организация взаимодействия основных участников судебных строительно-технических экспертиз квартир и анализ стейкхолдеров, влияющих на ее развитие

Большое влияние на сферу судебной строительно-технической экспертизы жилой недвижимости оказывают её участники (стейкхолдеры). Стейкхолдер это заинтересованная, причастная сторона. Ее участники обеспечивают возможности работы системы, являются источником требований.

В таблице 2.1 приведены группы стейкхолдеров и их интересы в производстве судебных строительно-технических экспертиз.

Таблица 2.1 – Группы стейкхолдеров и их интересы в производстве судебных строительно-технических экспертиз

Стейкхолдеры	Интересы
Правительство и регулирующие органы	Утверждают нормативы и правила в строительстве, а также занимаются утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов. Представляют интересы государства [35]
Инвесторы в строительство	Осуществляют вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и других средств в форме инвестиций в объекты недвижимости
Застройщик-заказчик	Выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации, заключает договоры строительного подряда и поставки материалов, осуществляет контроль и приемку работ, занимается вводом объекта в эксплуатацию
Проектировщик	Отвечает за сбор и разработку исходно-разрешительной документации для прохождения экспертиз, согласований и разрешений; разрабатывает проектную и рабочую документации, осуществляют авторский надзор за работой субподрядных организаций
Подрядчик	Отвечает за непосредственное строительство объекта, осуществляет строительный контроль, ведет исполнительную документацию, обеспечивает управление стройплощадкой
Поставщик материалов и оборудования	Осуществляет поставку необходимых материалов и оборудования

Окончание таблицы 2.1

Стейкхолдеры	Интересы
Потребитель (собственник помещения)	Является пользователем конечной продукции
Экспертные организации	Проводят экспертное обследование объекта недвижимости на соответствие его нормативно-техническим требованиям
Организации, предоставляющие юридические услуги (юристы, нотариусы)	Представляют интересы сторон в досудебных и судебных разбирательствах
Суды разных инстанций	Орган, ведающий разрешением гражданских споров между застройщиком и инвестором (собственником квартиры) по вопросам некачественных отделочных работ или нарушения сроков сдачи объекта в эксплуатацию
Университеты и научное сообщество	Оценивают теоретические возможности в практической деятельности, выполняют подготовку экспертов, а так же выдают соответствующие сертификаты [35]
СМИ (интернет, печатные издания)	Компонент, помогающий доносить до населения важные данные, касаемо рынка жилой недвижимости и сферы экспертиз

Основными участниками судебных строительно-технических экспертиз являются: застройщик, инвестор (собственник квартиры), экспертная организация и суд.

Взаимодействие инвестора (собственника квартиры) и застройщика начинается с момента заключения договора долевого участия. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы (ФРС). При этом он считается заключенным только с момента такой регистрации.

Согласно ст.7 № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства [12].

В некоторых случаях, качество передаваемой застройщиком квартиры частично или полностью не соответствует требованиям технических регламентов. Тогда участник долевого строительства вправе потребовать у застройщика либо безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, либо

соразмерно уменьшить цену договора, либо возместить свои расходы на устранение недостатков [53].

На рисунке 2.1 представлена схема взаимодействия участника долевого строительства и застройщика.



Рисунок 2.1 – Схема взаимодействия участника долевого строительства и застройщика

На протяжении гарантийного срока объекта недвижимости, собственник квартиры вправе требовать устранения обнаруженных скрытых дефектов, последствий протекания, затопления, промерзания и т.д., появившихся по вине застройщика, если последний не докажет, что данные дефекты появились в процессе эксплуатации.

В течение гарантийного срока объекта недвижимости, собственник имеет право провести строительно-техническую экспертизу принадлежащей ему квартиры для выявления и фиксирования дефектов, образовавшихся при

производстве отделочных работ. В этом случае собственник самостоятельно привлекает экспертную организацию.

Схема взаимодействия собственника квартиры, экспертной организации и застройщика представлена на рисунке 2.2.



Рисунок 2.2 – Схема взаимодействия собственника квартиры, экспертной организации и застройщика

После натурных измерений квартиры, экспертом выдается заключение строительно-технической экспертизы качества квартиры, которое передается застройщику для внутренней проверки. Если сумма на устранение недостатков, представленная экспертом, является приемлемой, то застройщик предлагает решить спор путем заключения мирового соглашения: выплатить компенсацию за выявленные дефекты или устранить их собственными силами. Собственник же вправе отказаться от данного предложения и направить исковое заявление в суд.

При обращении собственника в суд, он передает все проектные материалы, связанные с объектом недвижимости, договор долевого участия или купли-продажи, а также заключение досудебной строительно-технической экспертизы.

В этом случае судья назначает организацию, которая проведет независимую строительно-техническую экспертизу.

Схема взаимодействия собственника квартиры и застройщика при проведении судебной экспертизы представлена на рисунке 2.3.



Рисунок 2.3 – Схема взаимодействия собственника квартиры и застройщика при проведении судебной экспертизы

Согласно ст. 7 № 73-ФЗ не допускается воздействие на эксперта со стороны судов или иных лиц в целях получения заключения в пользу кого-либо из участников процесса или в интересах других лиц [5].

Независимым экспертом передается в суд заключение о соответствии качества квартиры техническим регламентам, далее выносится решение о взыскании компенсации за дефекты отделочных работ, за неустранение по претензии, с застройщика. Так же организация-застройщик оплачивает судебные издержки: стоимость проведения досудебной и судебной экспертиз, услуги юристов и нотариусов и т.д.

Стоит отметить, что после проведения строительно-технической экспертизы, гарантийный срок объекта недвижимости в частности на данную квартиру перестает распространяться. И в последующих обращениях собственника для устранения, например, последствия затоплений ему будет отказано представителем застройщика.

2.2 Анализ деятельности компаний-застройщиков и проблемы качества объектов жилой недвижимости в новостройках г. Красноярск

На основании опубликованной информации Федеральной службы государственной статистики о социально-экономическом развитии г. Красноярск, объем строительных работ, выполненных за 2019 году, составил 141,8 миллиардов рублей, или 82,3 % к 2018 году. [37].

На рисунке 2.4 представлен объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в г. Красноярск.

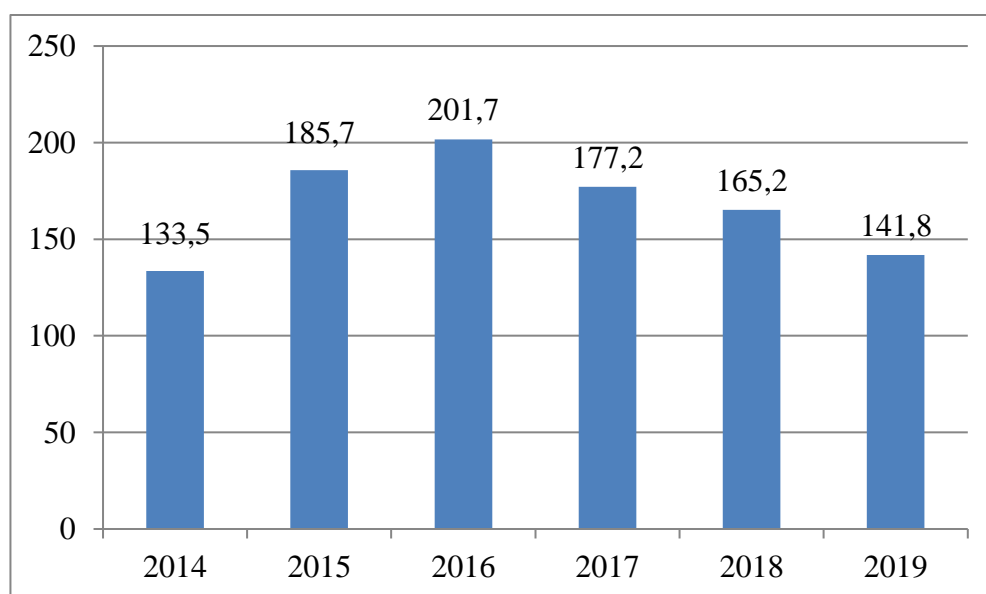


Рисунок 2.4 – Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в г. Красноярск, миллиардов рублей

На рисунке 2.5 представлен ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в г. Красноярск.

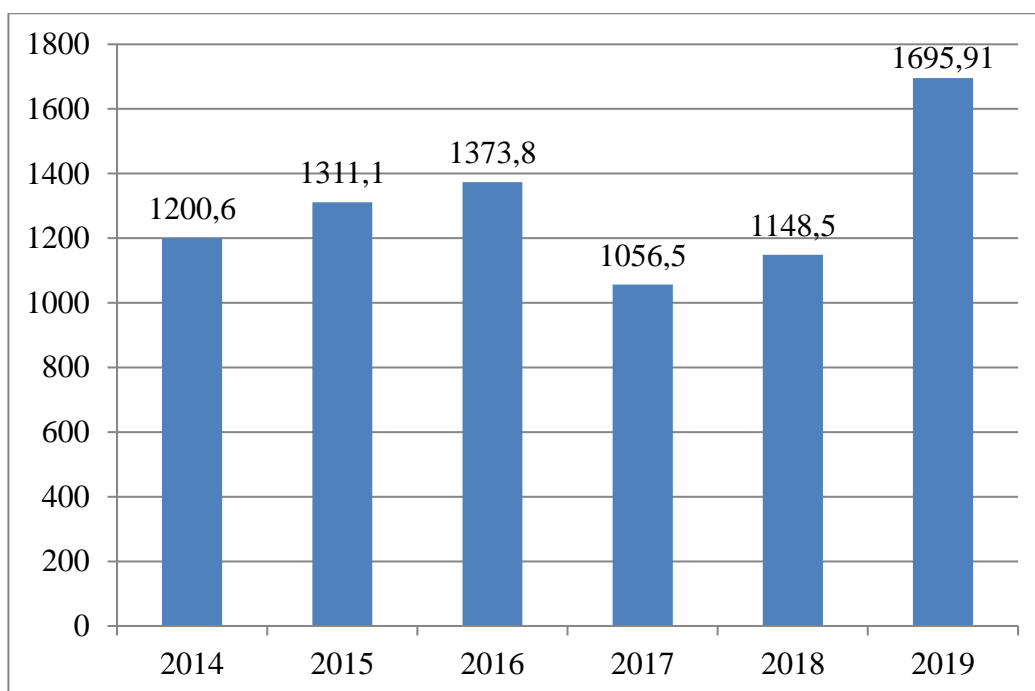


Рисунок 2.5 – Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения, тысяч

Согласно Красстата, ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в г. Красноярск за 2019 год, составил 1695,91 тысяч квадратных метров, или 110,12 % к предыдущему году.

На рисунке 2.6 представлено число построенных квартир в г. Красноярск.

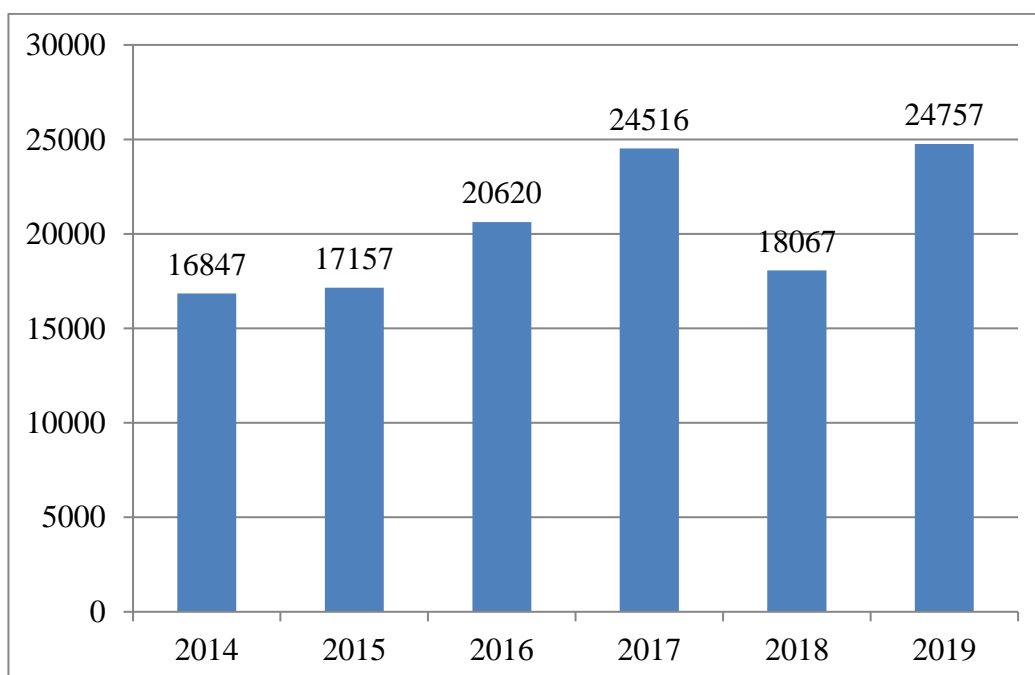


Рисунок 2.6 – Число построенных квартир в г. Красноярск, единиц

Согласно данным Росстата, количество построенных квартир в г. Красноярск увеличилось с 18067 единиц в 2018 года до 24757 в 2019 году.

На рисунке 2.7 представлен средний размер построенных квартир.

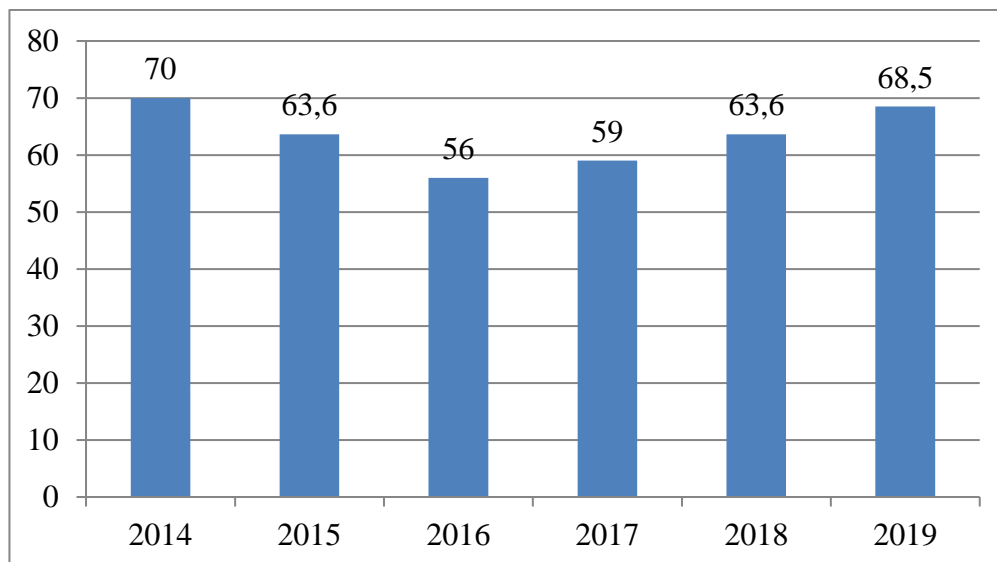


Рисунок 2.7 – Средний размер построенных квартир в г. Красноярск, м²

Средний размер построенных квартир за 2019 году, составил 68,5 м².

Распределение построенных квартир в 2019 году в г. Красноярск по числу комнат представлено на рисунке 2.8.

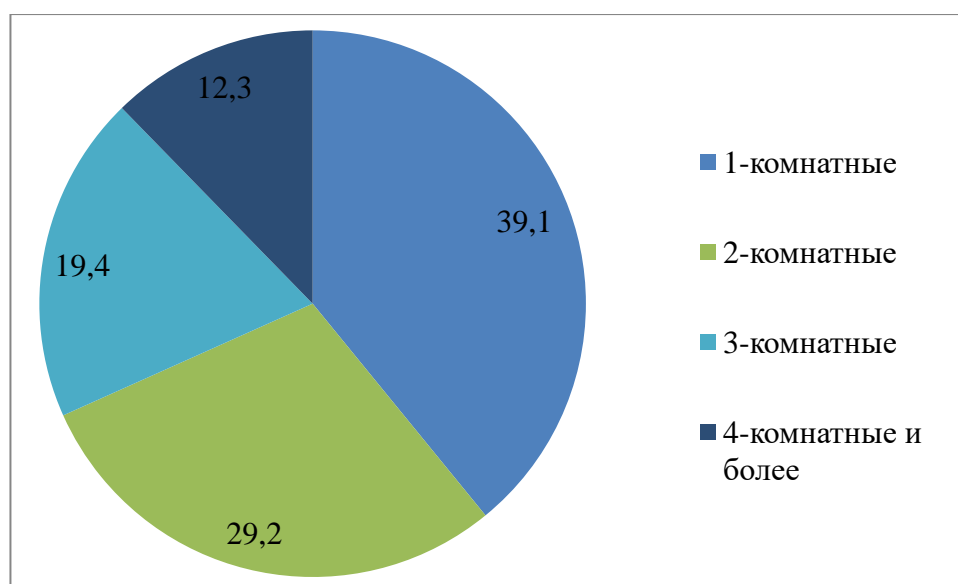


Рисунок 2.8 – Распределение построенных квартир по числу комнат, процентов от общего ввода

На территории Красноярского края деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства, осуществляло 113 застройщиков в отношении 336 объектов недвижимости (265 в стадии строительства), в которых запроектировано 76 774 квартиры (31687 квартир в строящихся домах), а также 5 жилищно-строительных кооперативов, которым в рамках дел о банкротстве застройщиков были переданы для завершения строительства 16 многоквартирных жилых дома, строительство 7 из них завершено, 2 в стадии строительства, 7 в стадии перепроектирования [38].

По данным Службы строительного надзора и жилищного контроля города Красноярска количество договоров участия в долевом строительстве заключенных за 2019 год (8888), соответствует значениям в аналогичном периоде прошлого года (8869).

Общее количество действующих договоров по итогам 2019 год составило 27314, что соответствует значениям в аналогичном периоде прошлого года (27129), из них 17253 заключены в отношении объектов, строительство которых не завершено, что на 12,7% больше, чем в 2018 году (15309). Причинами указанной негативной динамики является замедление темпов строительства на некоторых объектах, нарушение сроков ввода и передачи объектов участникам долевого строительства.

За 9 месяцев 2019 года компаниями-застройщиками привлечено 22445 миллионов рублей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года (20446 миллионов рублей), израсходовано на строительство 24932 миллионов рублей, что на 22% больше по сравнению с 2018 годом (20503 миллиона рублей). Указанный рост капиталовложений обусловлен увеличением в 2018 году себестоимости строительства и рыночной стоимостью квадратного метра жилья на первичном рынке.

Рейтинг застройщиков по объему ввода жилья за 2019 год в городе Красноярске представлен на рисунке 2.9. [39]

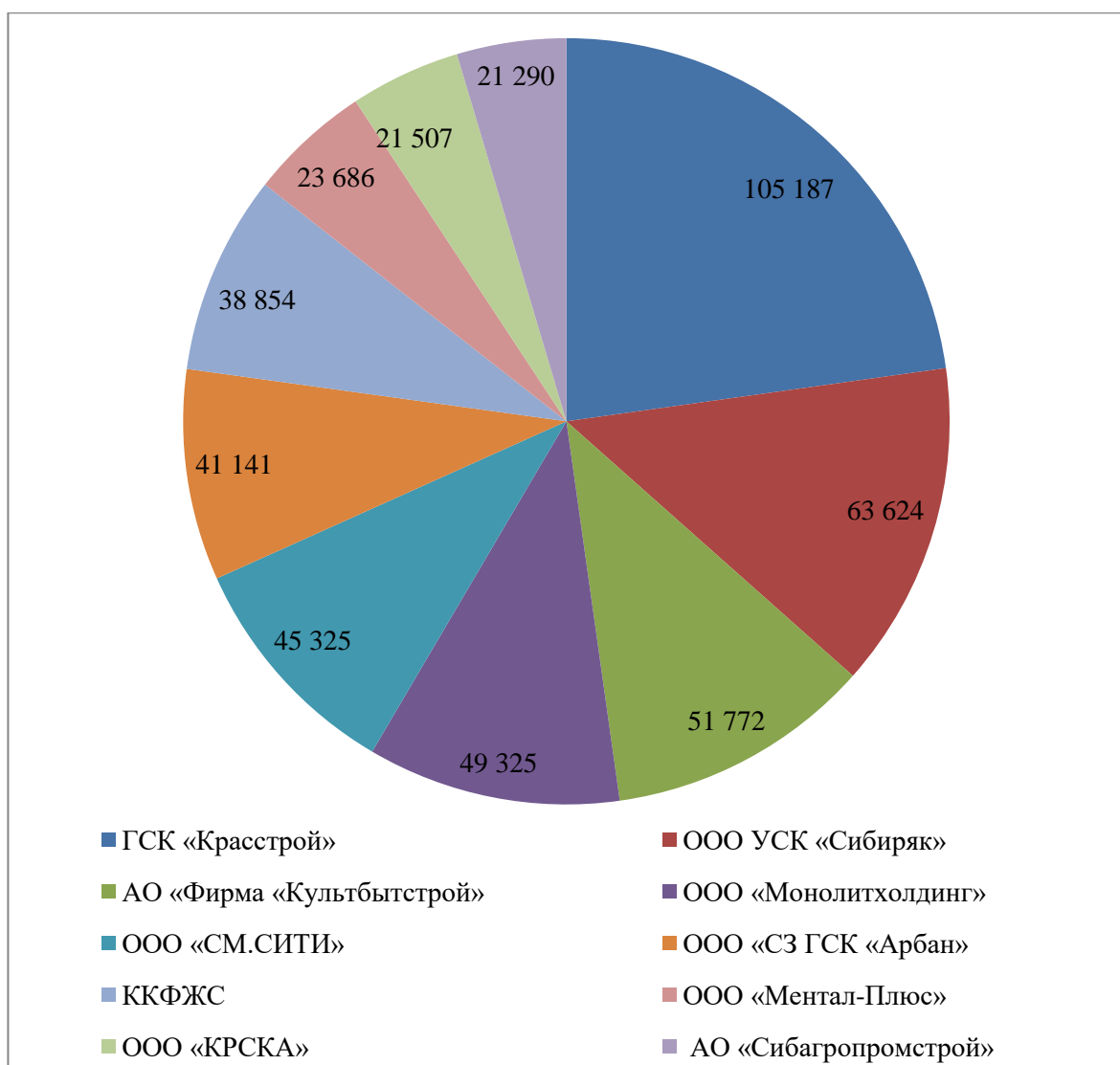


Рисунок 2.9 - Рейтинг застройщиков по объему ввода жилья, м²

Согласно данным Единого ресурса застройщиков г. Красноярск по объему ввода жилья в 2019 году первое место занимает компания ГСК «Красстрой», сдавшая в эксплуатацию самый большой по величине жилой дом в мкр. Тихие Зори. Дом переменной этажности от 20 до 26 этажей, насчитывает 1140 квартир различных планировок.

Согласно данным Единого ресурса застройщиков г. Красноярск по объему текущего строительства на декабрь 2019 года лидирующую позицию занимает компания ООО «Монолитхолдинг» со строящимися микрорайонами Преображенский и Живём.

Рейтинг застройщиков г. Красноярск по объему текущего строительства за 2019 г. представлен на рисунке 2.10.

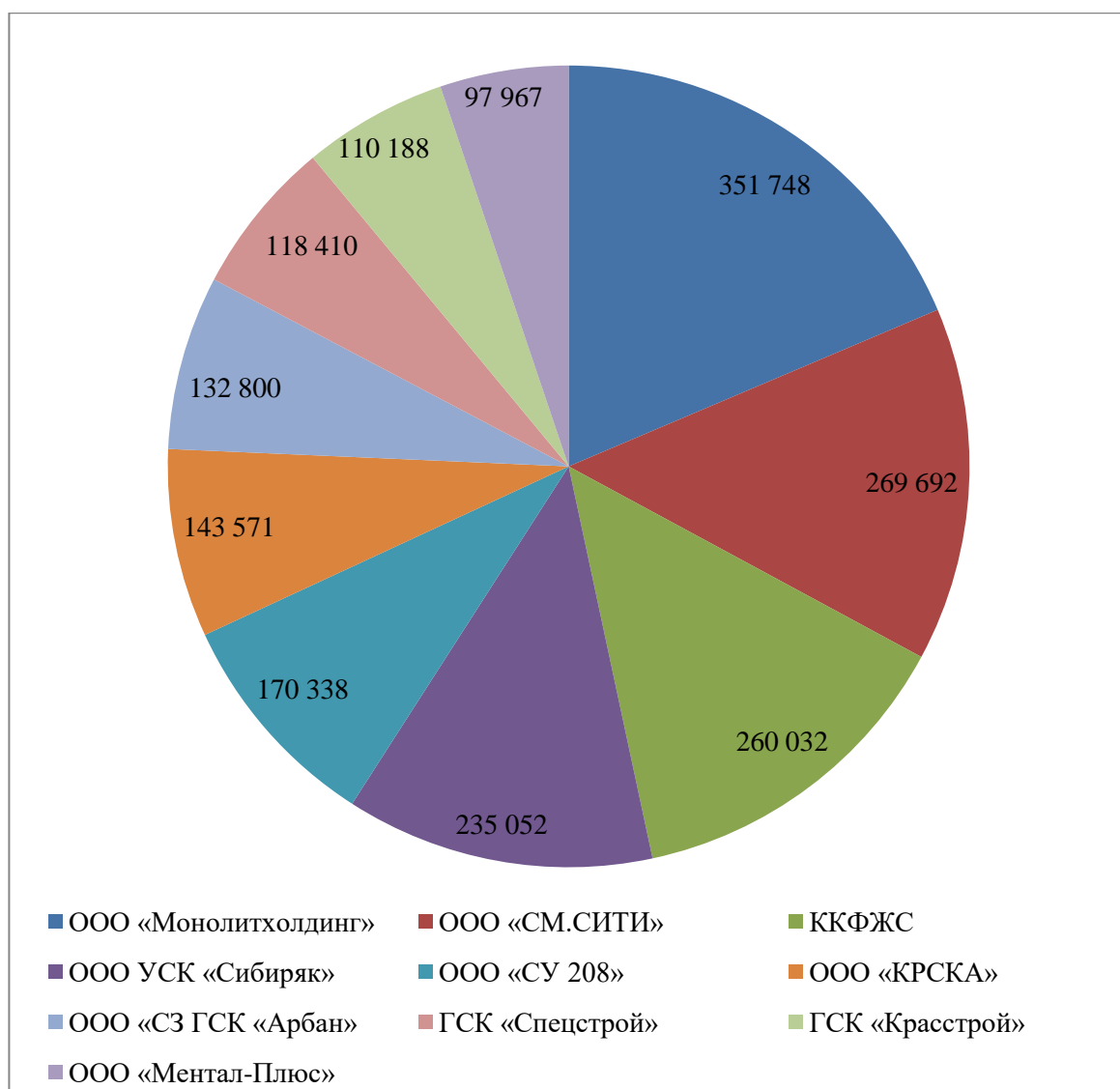


Рисунок 2.10 - Рейтинг застройщиков по объему текущего строительства, м²

По данным Единого ресурса застройщиков г. Красноярск в 2019 году рейтинг жилых комплексов, составленный на основе компьютерной оценки порталом ЕРЗ потребительских качеств жилого комплекса, выглядит следующим образом. Рейтинг новостроек на 2019 год в г. Красноярск представлен в таблице 2.2 [40].

Таблица 2.2 – Рейтинг жилых комплексов г. Красноярск

Место Рег. / РФ	Наименование ЖК	Адрес ЖК	Класс	Этажность	Застройщик
1/246	ЖК Liner	р-н Советский, квартал АЦ-3, ул. Авиаторов	комфорт	дома повышенной этажности	ООО «СЗ ГСК «Арбан»

Окончание таблицы 2.2

Место Рег. / РФ	Наименование ЖК	Адрес ЖК	Класс	Этажность	Застройщик
2/281	ЖК Мкр. Преображенский	р-н Советский, мрн. Преображенский	комфорт	многоэтажные дома	ООО «Монолитхолдинг»
5/404	ЖК Scandis	р-н Советский, ул. Малиновского	эконом	дома повышенной этажности	ООО «СЗ ГСК «Арбан»
4/315	ЖК Адмирал	р-н Железнодорожный, ул. Ленина	элитный	дома повышенной этажности	ООО «Инвестиционная компания «Стратегия»
5/404	ЖК Арбан Smart на Шахтеров	р-н Центральный, ул. Шахтеров	комфорт	дома повышенной этажности	ООО «СЗ ГСК «Арбан»
2/281	ЖК Богграда 109	р-н Железнодорожный, ул. Богграда	комфорт	среднеэтажные дома	ООО «СМ.СИТИ»
5/404	ЖК Кристалл	р-н Железнодорожный, ул. Техническая	бизнес	дома повышенной этажности	ООО УК «СИА»
5/404	ЖК Столичный	р-н Советский, ул. Молокова	эконом	многоэтажные дома	ООО «Сигма»
9/442	ЖК Александровский	р-н Советский, ВЦ-2 жилой массив Аэропорт	эконом	многоэтажные дома	ООО «СМ.СИТИ»
9/850	ЖК Арбан Smart на Краснодарской	р-н Советский, ул. Краснодарская	эконом	дома повышенной этажности	ООО «СЗ ГСК «Арбан»

Из таблицы видно, что первое место по потребительским качествам занимает ЖК Liner застройщика ООО «СЗ ГСК «Арбан», на втором месте ЖК Мкр. Преображенский застройщика ООО «Монолитхолдинг», на третьем месте ЖК Scandis, застройщиком которого выступает так же ООО «СЗ ГСК «Арбан».

Органами прокуратуры края на постоянной основе проводятся проверки исполнения законодательства при строительстве жилых домов с привлечением денежных средств граждан.

Согласно данным Прокуратуры Красноярского края по состоянию на конец 2017 года в перечне «проблемных» многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых приостановлено застройщиками или осуществляется медленными темпами, значится 27 объектов: ЗАО «Сибстоун», ООО «СитэкСтрой», ООО «СК», ООО «Консоль»,

ООО ПО «СтройАрт», ООО «Имхотеп», ТСЖ «Ленинградец», ООО «СК Енисей», ООО «Монтажстрой», ООО «Экопром», ООО «КрасЗападСибСтрой», ООО Фирма «ФБК», ООО «СибСтройИнвест», ООО «СтройИндустрия», ООО «СтройПроект», ООО «СибБытСтрой», ООО СК «Реставрация» [41].

Из указанных объектов 9 отнесены к «проблемным» многоквартирным домам, строительство этих объектов приостановлено застройщиками-банкротами, такими как ЗАО «Сибстоун», ООО «СК» и ООО «Консоль», ООО «СитэкСтрой», ООО СК «Реставрация».

Органы прокуратуры предоставленными законом средствами обеспечивали защиту прав участников долевого строительства.

Развернувшееся на современном этапе бурное строительство на долевых началах тут же выявило множество проблем в жилищном секторе обусловленных недостатками правового регулирования, общим низким уровнем правовой культуры населения, недобросовестностью застройщиков [42].

Большое количество судебных процессов в сфере долевого строительства связаны, как правило, либо с задержками по срокам сдачи объекта недвижимости, либо с претензиями к качеству передаваемого объекта, либо с проблемой обманутых дольщиков [42]. Этот факт дал начало принятию Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регламентирующего вопросы долевого строительства [12].

В своей деятельности каждая компания-застройщик сталкивается с рядом проблем в сфере строительно-технических экспертиз, минимизировав влияние которых можно не только сократить число судебных строительно-технических экспертиз, но и уменьшить убытки на судебные издержки, выплаты компенсации собственникам помещений.

На рисунке 2.11 представлены основные проблемы компаний-застройщиков в сфере строительно-технических экспертиз.

Проблемы компаний-застройщиков в сфере строительно-технических экспертиз

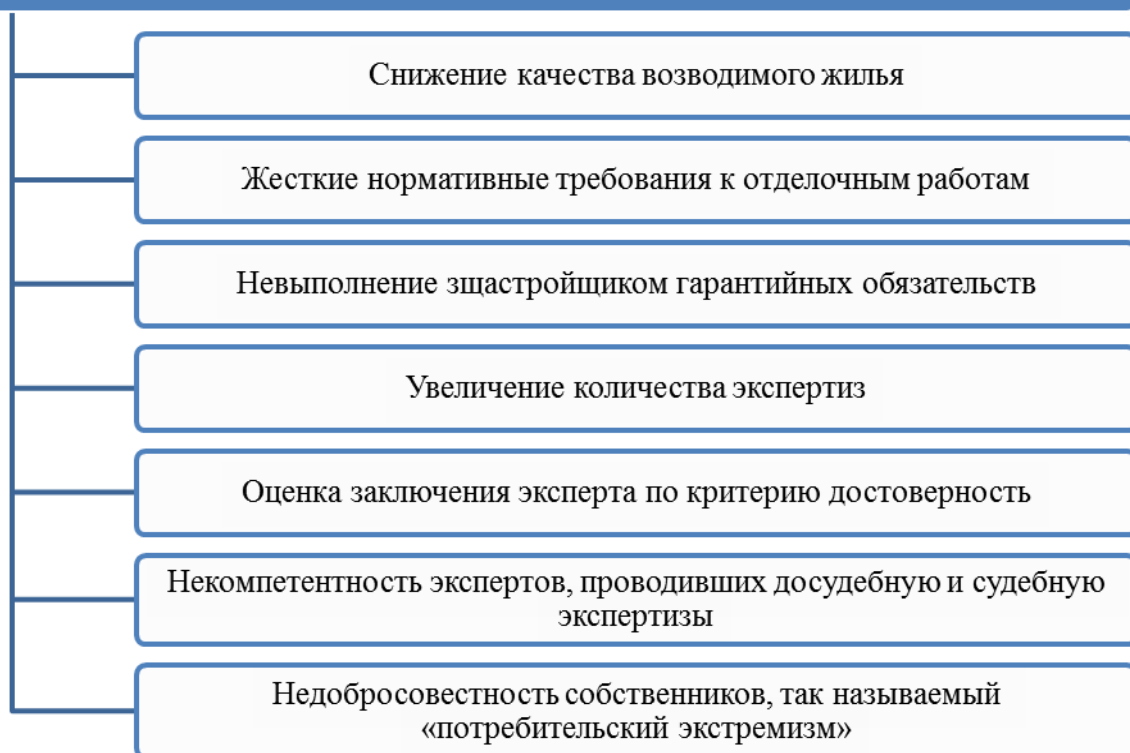


Рисунок 2.11 – Основные проблемы компаний

Одной из наиболее важных проблем судебных экспертиз является проблема оценки заключения судебного эксперта-строителя по такому основополагающему критерию, как достоверность. Достоверность и полнота заключения прямо пропорционально зависит от профессионализма эксперта, четкого понимания целей исследования, правильности постановки вопросов [43]. Согласно статье 7 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», эксперт независим в своем обследовании объекта, не состоит в связях с той или иной стороной, участвующей в судебном разбирательстве, никто не в праве оказывать какое-либо воздействие или влияние на ход измерений [5].

Рассматривая достоверность заключения строительно-технической экспертизы, можно говорить о том, что она базируется преимущественно на положениях нормативно-технической документации, регламентирующей сферу строительства [40].

Отрицательное воздействие на достоверность экспертного заключения оказывают следующие причины:

- нет ссылки на нормативный документ, требованиям которого не соответствует данный дефект;
- эксперт избирательно проводит исследование частей объекта, а выводы ставит общие;
- эксперт применяет лишь часть требований к методам и методикам проведения измерений в рамках экспертизы;
- путает причинно-следственную связь с простой последовательностью явлений.

Следующей проблемой компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз квартир является некомпетентность организаций, проводивших досудебную экспертизу. Весомый процент от судебных дел, связанных с некачественными отделочными работами, можно было бы исключить путем заключения мирового соглашения между собственником квартиры и застройщиком.

Нередко экспертной деятельностью занимаются лица, не имеющие строительного образования, опыта в данной сфере. Далее ими составляется экспертное заключение с приложенной сметой на ремонтно-восстановительные работы с необоснованно завышенной стоимостью. Вследствие чего, застройщик проводит проверку заключения и определяет приемлемую стоимость работ, с которой и происходит заключение мирового соглашения. Как правило, эта сумма на порядок ниже, предложенной экспертом, тем самым собственник, рассчитывая на большую сумму, отказывается от мирового и обращается в суд.

Одновременно с этим отмечалась и проблема так называемого «потребительского экстремизма» в долевом строительстве. О том, что этот аспект взаимоотношений участников долевого строительства достаточно актуален, говорит и тот факт, что в Государственную Думу были внесены два законопроекта, посвященные именно проблеме «потребительского экстремизма» в долевом строительстве, один из которых был отклонен, а второй

остаётся на рассмотрении [30]. Так, в пояснительной записке к последнему законопроекту указано: «В связи с расширяющейся практикой так называемого «потребительского экстремизма» возрастает необходимость более четкого регулирования законом порядка приемки гражданами объектов долевого строительства, сроков устранения недостатков созданных объектов, разрешения споров по качеству» [47].

Если обратиться к судебной практике, можно сделать вывод, что в последнее время суд начал более досконально изучать материалы дела, связанные с претензиями к качеству квартир, несоответствия качества отделочных работ строительным нормам и правилам. Например, при назначении независимой судебной строительно-технической экспертизы особое внимание уделяется изучению акта первоначального осмотра квартиры, для выявления дефектов, возникших по вине застройщика, а не вследствие эксплуатации помещений.

Под «потребительским экстремизмом» обычно понимается «недобросовестное манипулирование нормами закона со стороны потребителя, основная цель которого – не защита своих прав, а получение материальной выгоды и дохода» [44]. Так, собственник квартиры в многоквартирном доме по ул. Караульная г. Красноярск подал иск в суд о ненадлежащем качестве витражной металлоконструкции, что приводит к затоплению его и нижележащей квартиры. По решению суда, застройщик в разумный срок должен устранить дефекты герметизации витражного ограждения, но собственник данной квартиры препятствует работам: скрывается от специалистов, не предоставляет доступ в квартиру. Далее, по прошествии некоторого времени собственник повторно направляет иск в суд, в котором требует компенсацию за невыполнение застройщиком предписания, а также компенсацию за причиненный моральный вред и судебные издержки [40].

На сегодняшний день, как отделочные материалы, так и работы должны соответствовать нормативно-техническим регламентам. Так, например, предельно допустимое отклонение от вертикали при улучшенной штукатурке не

более 2 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту помещения, а отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой - не более 2 мм, согласно СП 71.13330.2017 [20]. На практике из-за внешних или внутренних факторов застройщик не всегда способен выдержать данные нормативные требования. И как следствие, возрастает число проведения строительно-технической экспертизы квартир на предмет некачественных отделочных работ.

Одной из важнейших проблем компаний-застройщиков является проблема выполнения гарантийных обязательств согласно № 214-ФЗ [12]. Многие застройщики выбирают схему, где непосредственно строительными работами занимаются компании-подрядчики. По причине несовершенства механизма отбора и ведения договорных отношений, выполнив работы и получив за них расчёт, подрядчики разрывают обязательства в одностороннем порядке. Это негативно влияет на гарантийные обязательства застройщика перед инвесторами (собственниками), приходится устранять выявленный дефект либо собственными силами, либо в срочном порядке заключать договора с новыми подрядчиками, а это, как правило, занимает большое количество времени.

Соблюдение качества возводимого объекта недвижимости является первостепенной задачей застройщика и генподрядчика. На практике же, не все генподрядчики заинтересованы в соблюдении всех технических нормативов, что не препятствует проживанию в здании, но ухудшает потребительские качества: внешний вид, комфорт и так далее.

Для определения зависимости количества претензий и дальнейших экспертиз от качества объекта, рассмотрим показатели строящегося микрорайона Преображенский.

ЖК мкр. Преображенский состоит из 22 монолитно-кирпичных домов, высотностью 5-25 этажей. Между домами расположится благоустроенный двор, по периметру комплекса - места для парковки автомобилей. Комплекс сдаётся в улучшенной отделке. Начало строительства – 2 квартал 2014 года, завершение строительства – 2023 год. Комплекс расположен в шаговой доступности от таких

ориентиров, как Арена-Север, ТРЦ «Планета», «Лента», гипермаркет, ул. Авиаторов, ул. 9 Мая, ул. Петра Подзолкова [45].

На рисунке 2.12 представлена структура замечаний в мкр. Преображенский. Для анализа были выбраны все поступившие замечания по качеству жилой недвижимости за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, на момент сдачи в эксплуатацию 5 жилых домов, в количестве 1343 претензии.

Согласно представленной структуре самыми распространёнными претензиями являются замечания по окнам 21,97%, отделке помещений 18,24%, сантехнике 12,06%, витражной конструкции 11,02% и электрике 6,40% от общего числа поступивших замечаний.



Рисунок 2.12 - Структура замечаний в мкр. Преображенский

Одной из наиболее важных проблем компаний-застройщиков жилой недвижимости является общий рост числа проведения строительно-технических экспертиз квартир собственниками.

Рассмотрим тенденцию развития строительно-технических экспертиз квартир на примере строящегося мкр. Преображенский, застройщиком которого является компания ООО «Монолитхолдинг».

Для анализа тенденций развития строительно-технических экспертиз квартир отберем следующие объекты: жилые дома со строительными номерами № 17, 1, 18, 15, расположенные в мкр. Преображенский, установим временные рамки исследования: один и два месяца после введения объекта в эксплуатацию, и проследим динамику изменения числа проведенных экспертиз.

Рассмотрим жилой дом со строительным адресом Преображенский дом 17, сдача которого состоялась 01.12.2016 году. Временные ограничения от сдачи объекта составляют один месяц 01.01.2017 года, два месяца до 01.02.2017 года.

На рисунке 2.13 представлена динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №17.

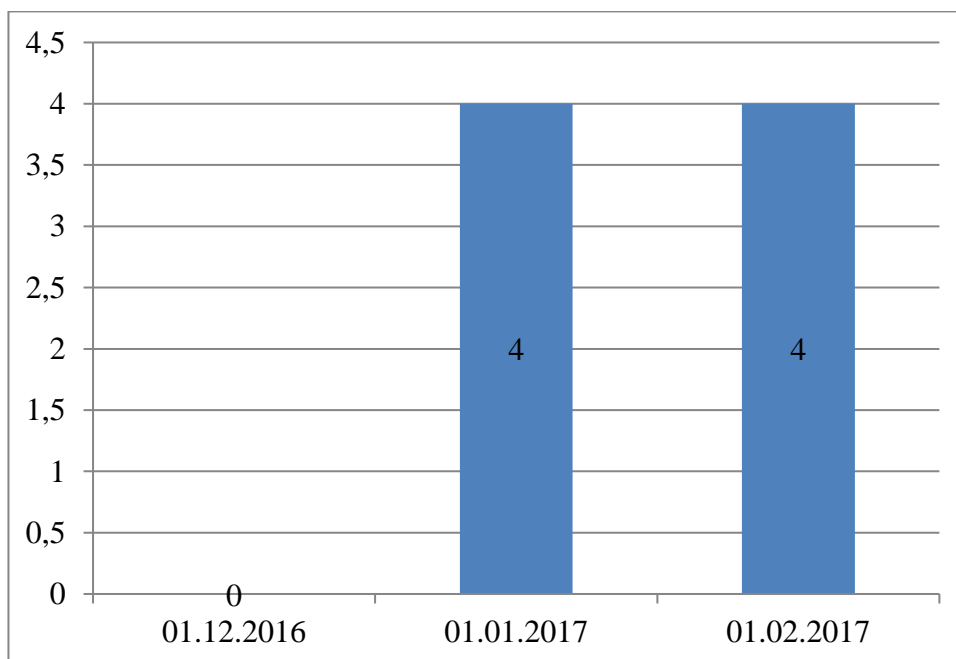


Рисунок 2.13 – Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №17, штук

Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир такова: за первый месяц собственниками были проведены 4 экспертизы, причем первая экспертиза была проведена уже 05.12.2016 года, т.е. через 4 дня после официальной сдачи дома; через 2 месяца количество проведенных экспертиз не изменилось. Можно предположить, что заселение дома проходило средними темпами, замечания, выявленные собственниками, были устранены силами застройщика.

Рассмотрим жилой дом со строительным адресом Преображенский дом 1, заселение которого состоялось 06.02.2017 года. Временные ограничения исследования составляют один месяц от сдачи объекта 06.03.2017 года, два месяца до 06.04.2017 года.

На рисунке 2.14 представлена динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №1.

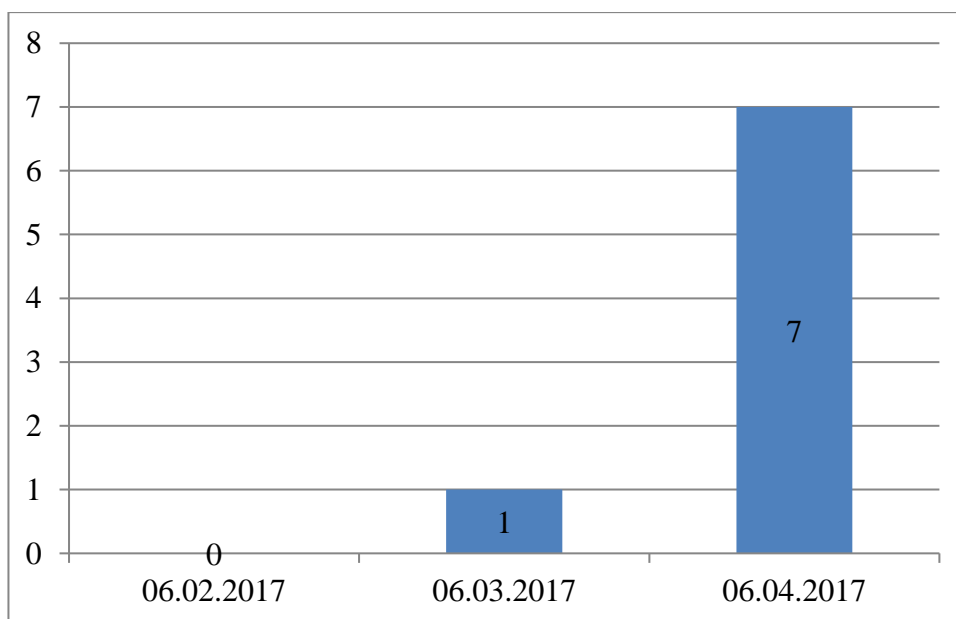


Рисунок 2.14 – Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №1, штук

Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир такова: за первый месяц собственниками была проведена 1 экспертиза; через 2 месяца количество проведенных экспертиз увеличилось в 7 раз. Делаем вывод, что

собственники нацелены были на проведение строительно-технической экспертизы, а не устранение замечаний компанией-застройщиком.

Рассмотрим жилой дом со строительным адресом Преображенский дом 18, заселение которого состоялось 07.03.2018 года. Временные ограничения исследования составляют один месяц от сдачи объекта 07.04.2017 года, два месяца до 07.05.2017 года.

На рисунке 2.15 представлена динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №18.

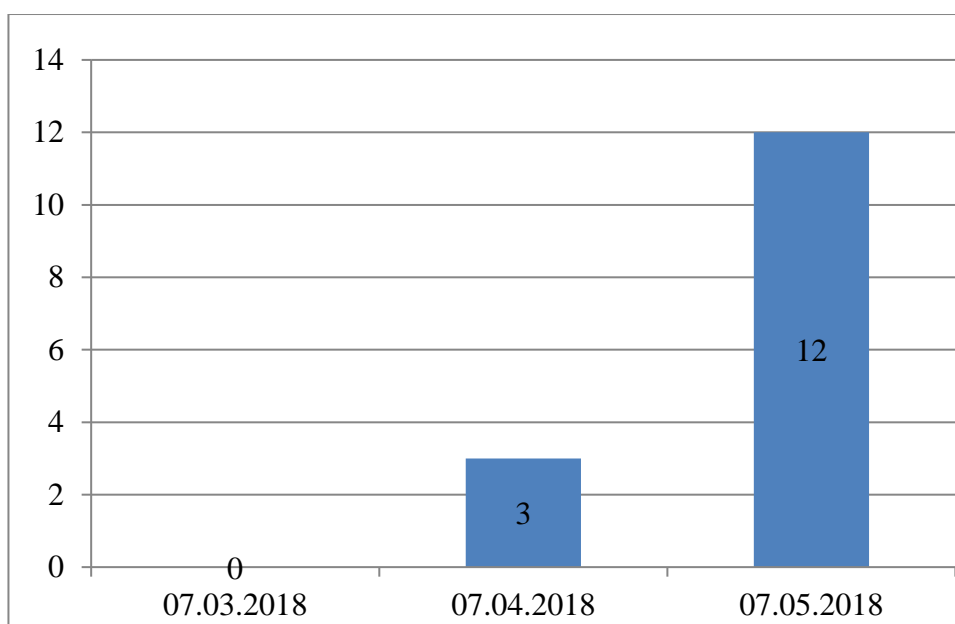


Рисунок 2.15 – Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №18, штук

Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир такова: за первый месяц собственниками были проведены 3 экспертизы; через 2 месяца количество проведенных экспертиз изменилось до 12 штук. Наблюдается увеличение числа проведенных строительно-технических экспертиз.

Рассмотрим жилой дом со строительным адресом Преображенский дом 15, заселение которого состоялось 29.03.2019 года. Временные ограничения исследования составляют один месяц от сдачи объекта 29.04.2019 года, два месяца до 29.05.2019 года.

На рисунке 2.16 представлена динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №15.

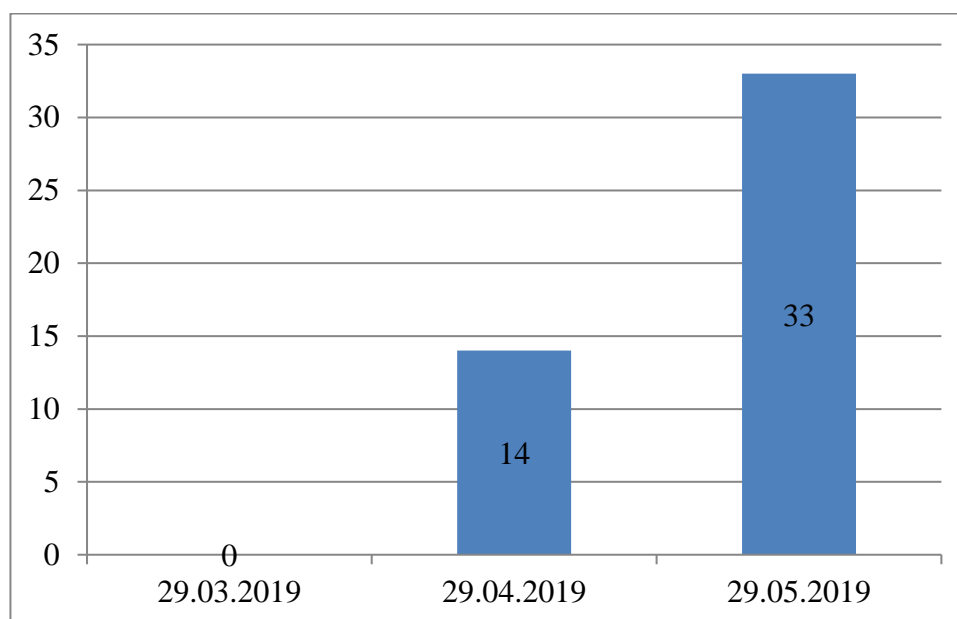


Рисунок 2.16 – Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир в жилом доме №15, штук

Динамика изменения числа проведенных экспертиз квартир такова: за первый месяц собственниками были проведены 14 экспертиз, причем первая экспертиза была проведена уже 10.04.2019 года через 11 дней после официальной сдачи дома; через 2 месяца количество проведенных экспертиз увеличилось до 33 штук. Делаем вывод, что приоритетом у собственников является получение компенсации от компании-застройщика за выявленные дефекты в принадлежащих им квартирах.

Если обратиться к статистике, то из 100% проведенных досудебных строительно-технических экспертиз квартир, в 10% случаев собственники прибегнут к устранению замечаний силами застройщика, в 40% случаев - урегулирование путем заключения мирового соглашения, т.е. застройщик производит выплату денежной суммы собственнику соразмерной сумме устранения недостатков, а в 50% случаев собственники направляют исковое заявление в суд для дальнейшего разбирательства.

2.3 Стратегический анализ практики строительного-технических экспертиз

На сферу судебных строительного-технических экспертиз влияют определенные факторы: экономические, политические, социальные, технические. Давая оценку факторам, необходимо учитывать не только их фактическое состояние, но и прогнозировать возможные изменения каждого фактора на несколько лет вперед. Именно поэтому так важно, чтобы в проведении PEST-анализа принимали участие эксперты отрасли или персонал компании, который уже давно взаимодействует с рынком

Методика PEST-анализ позволяет произвести оценку состояния и спрогнозировать развитие внешних факторов окружающей макросреды для выявления потенциальных угроз и открытия новых возможностей.

Целью PEST-анализа является отслеживание изменений макросреды по четырем узловым направлениям (политико-правовому, экономическому, социокультурному, технологическому), а также выявление тенденций, событий, неподконтрольных, но оказывающих влияние на результаты принятых стратегических решений.

В таблице 2.3 представлен PEST-анализ сферы судебных строительного-технических экспертиз.

Таблица 2.3 – PEST-анализ сферы судебных строительного-технических экспертиз

Факторы	Влияние
Политические – Законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью – Государственные программы развития жилой недвижимости – Нормативно-техническая документация, содержащая требования к строительным работам и материалам	Формируют ограничения, налагаемые на застройщиков, инвесторов (собственников квартир) и экспертных организаций. Правовое поле для первичного рынка жилой недвижимости. А так же правила и нормы в реализации строительства, контроль процесса осуществления эксплуатации зданий, правила ведения экспертной деятельности.

Окончание таблицы 2.3

Факторы	Влияние
<p>Экономические факторы</p> <ul style="list-style-type: none"> – уровень экономического развития страны – уровень доходов населения – экономическое развитие региона – повышение темпов инфляции – развитие кредитования – средняя стоимость одного квадратного метра на первичном рынке жилья 	<p>Позволяют определить благосостояние страны и потребителя. Потребитель напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.</p>
<p>Социальные факторы</p> <ul style="list-style-type: none"> – Уровень и динамика доходов населения; – численность населения, возрастные и социальные группы; – уровень безработицы в регионе – высокий уровень потребительских предпочтений на качественную недвижимость; – статус недвижимости: готовность потребителя платить больше за недвижимость в престижных районах. 	<p>Позволяют определить спрос и основные потребности. Повышение уровня благосостояния населения, рост требований потребителей к качеству жилья являются определяющими факторами развития строительно-технических экспертиз</p>
<p>Технологические факторы</p> <ul style="list-style-type: none"> – технология и организация строительства; – использование новых технологий по производству строительных материалов; – качественное и современное оснащение домов; – современное оборудование для обследования объекта недвижимости 	<p>Использование современных технологий влияет на качество и скорость строительства жилых объектов, их эксплуатационные характеристики. Так же новейшее современное оборудование экспертов позволит провести точное обследование на наличие дефектов.</p>

Таким образом, наиболее сильное влияние на сферу судебных строительно-технических экспертиз помещений имеют технологический и политический факторы. Данная сфера полностью зависит от изменений законодательства, так, например, введение № 214-ФЗ дало начало исследования качества отделочных работ квартир для проведения экспертиз [12]. Технологические факторы обуславливают модернизацию процесса возведения объекта и применение современных материалов.

Социальные факторы также являются достаточно значимыми для сферы строительно-технических экспертиз. Широкий выбор экспертных организаций, увеличение юридической грамотности населения влияет на число экспертиз.

Экономические факторы также имеют влияние на строительную отрасль. Объемы ввода жилых зданий напрямую зависят от экономического состояния региона, от социально-экономического положения его жителей, тем самым прослеживается аналогичная зависимость между экспертизами квартир и уровнем дохода населения.

Выбор эффективных стратегических направлений решения проблем компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз квартир обусловлен сочетанием сильных и слабых сторон, характеризующих их современное состояние.

Эффективные стратегические направления развития - это те направления, реализация которых позволит решить имеющиеся проблемы данной сферы. Для исследования используем метод стратегического планирования SWOT-анализ, который поможет раскрыть факторы внутренней и внешней среды сферы строительно-технических экспертиз. SWOT-анализ является наиболее популярным инструментом в управлении рисками и принятии управленческих решений.

В таблице 2.4 представлен SWOT-анализ сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир.

Таблица 2.4 – SWOT-анализ сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир

S (сильные стороны)	W(слабые стороны)
<ul style="list-style-type: none"> – Потребительский спрос на жилую недвижимость. – Высокая скорость застройки, быстрая сдача объектов недвижимости в эксплуатацию. – Развитие долевого строительства – Большое количество экспертных организаций. – Затягивание выполнения гарантийных обязательств со стороны застройщика – Большое число досудебных строительно-технических экспертиз 	<ul style="list-style-type: none"> – Некомпетентность экспертов при проведении исследования объекта недвижимости. – Проблема достоверности заключения экспертной организации. – Недобросовестность собственников квартир или так называемый «потребительский экстремизм». – Неполнота нормативно-технической документации, регулирующей те или иные отделочные работы и материалы. – Длительность судебных процессов может достигать до нескольких лет

Окончание таблицы 2.4

О (возможности)	Т (угрозы)
<ul style="list-style-type: none"> – Получение компенсации за недостатки отделочных работ в помещениях объекта недвижимости. – Решение судебных разбирательств с привлечением независимой стороны. – Изменение внутреннего регламента застройщика в сфере отделочных работ 	<ul style="list-style-type: none"> – Увеличение стоимости 1 м², за счет включения в нее затрат на судебные тяжбы. – Изменение действующего законодательства в сфере долевого строительства. – Сокращение количества строительных организаций. – Ухудшение качества отделочных работ вводимого жилья.

В результате SWOT-анализа были выявлены как благоприятные, так и неблагоприятные события, которые влияют либо могут повлиять на состояние сферы судебных строительно-технических экспертиз. SWOT-матрица является завершающим шагом в построении SWOT-анализа и помогает сделать правильные выводы по проведенному анализу и найти правильные стратегии. Матрица корреляционного SWOT-анализа содержит варианты стратегических направлений, которые будут реализованы в зависимости от корреляции факторов «сила», «слабость», «возможности», «угрозы».

Оценка возможных угроз стратегических путей уменьшения числа судебных экспертиз была проведена с использованием матрицы угроз по типовой форме, используемой в SWOT-анализе, представлена в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – SWOT-матрица сферы судебных строительно-технических экспертиз

	Возможности	Угрозы
Сильные стороны	<p>Использование сильных сторон для реализации возможностей</p> <ul style="list-style-type: none"> – Разработка застройщиков внутреннего стандарта предприятия – Широкий выбор организаций, проводивших как досудебную, так и судебную экспертизу квартир – Удовлетворение претензий собственников за дефекты отделочных работ 	<p>Использование сильных сторон для избегания угроз</p> <ul style="list-style-type: none"> – Решение споров путем заключения мирового соглашения между застройщиком и собственником квартиры. – Разработка государственных программ по развитию первичного рынка недвижимости – Контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ

Окончание таблицы 2.5

	Возможности	Угрозы
Слабые стороны	<p>Преодоление слабых сторон за счет возможностей</p> <ul style="list-style-type: none"> – Привлечение в судебное разбирательство проверенных квалифицированных экспертных организаций – Уменьшение длительности судебного разбирательства за счет своевременной договоренности о стоимости ремонтно-восстановительных работ – Узаконивание застройщиком допустимые отклонения при отделочных работах 	<p>Минимизация слабых сторон для избегания угроз</p> <ul style="list-style-type: none"> – Изменение законодательства в отношении гарантийных обязательств застройщика – Введение дополнительной системы оценки квалификации эксперта – Разработка системы наказания для лиц, намеренно затрудняющих судебный процесс – Разработка нормативной документации (СП, ГОСТ) для новых строительных материалов.

Таким образом, возможности, представленные в таблице 2.5, позволяют улучшить сферу судебных строительно-технических экспертиз, что приведет к улучшению качества вводимого жилья и внесению изменений в действующие нормативно-технические акты. Угрозы в свою очередь так же могут повлиять развитие экспертной деятельности, что приведет к ухудшению деятельности не только компании-застройщика, но и экспертной организации.

3 Разработка стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.1 Стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

Судебные строительно-технические экспертизы квартир составляют неотъемлемую часть первичного рынка недвижимости. В задачи их функционирования входит установление соответствия строительной продукции (жилых и нежилых помещений) действующим нормативно-техническим требованиям.

Для решения важнейших задач уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир необходимо обеспечить устойчивое взаимодействие между основными участниками исследования в целях обеспечения интересующих потребностей сторон.

В связи с тем, что, с одной стороны, целевые установки и приоритеты организации и каждого отдельного стейкхолдера уникальны и могут быть противоречивыми, а с другой – без этого взаимодействия невозможно производить ценность при постоянно изменяющихся интересах и предпочтениях потребителей, то разработка стратегии управления взаимодействием организации со стейкхолдерами нацелена на максимальное использование вновь появляющихся возможностей, проактивное управление за счет использования потенциала стейкхолдеров, при этом минимизируется влияние угроз [36].

В соответствии с подходом Э. Фримана выделяет следующие основания для группировки стейкхолдеров:

- уровень создаваемых стейкхолдером возможностей для развития организации;
- уровень создаваемых стейкхолдером угроз для организации.

Соответственно, образуются четыре типа стейкхолдеров, которые Э. Фриман предлагает обозначить следующим образом: «поддерживающие»;

«угрожающие»; стейкхолдеры «больших возможностей и больших угроз»; стейкхолдеры «второй линии» [36]. Каждому типу стейкхолдеров соответствует специфическая стратегия, представленная на рисунке 3.1.

Наступательная стратегия предполагает совместное использование организацией собственного потенциала (компетенций) и потенциала (компетенций) стейкхолдеров поддерживающего типа на основе комплементарности, что обеспечивает получение синергетического эффекта [48].

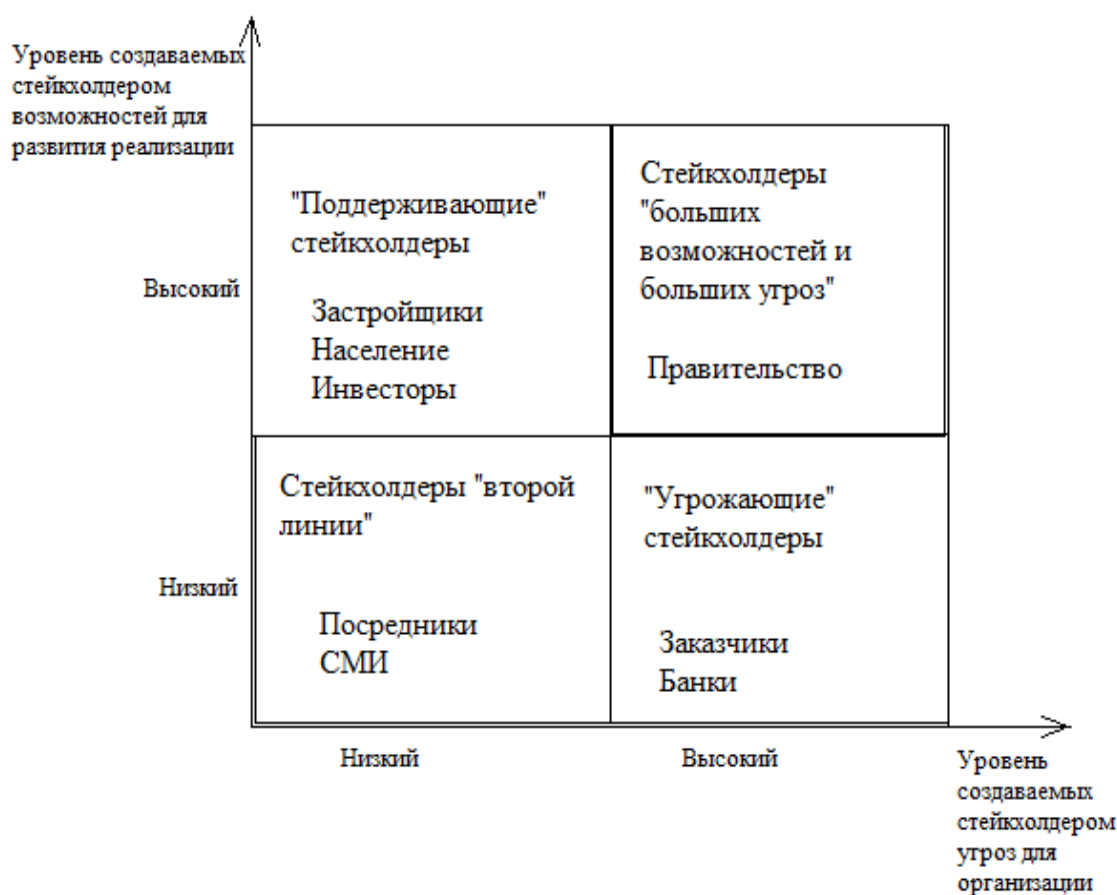


Рисунок 3.1 – Стратегии взаимодействия организации со стейкхолдерами в зависимости от их типов

Защитные стратегии, или стратегии безопасности, актуальны в случаях, когда стейкхолдеры обладают относительно низким потенциалом сотрудничества, поскольку имеются альтернативные варианты взаимодействия (с другими организациями), переход на которые не требует значительных затрат,

и относительно высоким потенциалом угроз при прекращении сотрудничества. Последние обусловлены рисками утраты части организационных знаний (части ключевых компетенций), временными, имиджевыми и репутационными потерями. По сути, во взаимодействии с данной группой стейкхолдеров в большей мере заинтересована сама организация, чем они с ней [48].

Стратегия маневрирования предполагает минимизацию потенциала угроз, исходящих от стейкхолдеров «больших возможностей и больших угроз», и максимизацию потенциала сотрудничества с ними. Как правило, данная группа стейкхолдеров проявляет большой интерес к сотрудничеству с организацией, ее ресурсам и ключевым компетенциям, но при достижении своей цели прекращает эффективное взаимодействие, используя вновь созданные компетенции против организации [48].

Выжидательная стратегия реализуется при взаимодействии со стейкхолдерами «второй линии», имеющими в текущий момент времени как низкий потенциал сотрудничества, так и низкий потенциал угроз. Тем не менее, мониторинг изменения интересов и целей данной группы стейкхолдеров и своевременная разработка стратегии взаимодействия организации с ними на основе слабых сигналов целесообразна для того, чтобы предотвратить их трансформацию в противодействующих стейкхолдеров и использовать раньше конкурентов их потенциал при появлении признаков их трансформации в поддерживающих стейкхолдеров (или стейкхолдеров «больших возможностей и больших угроз») [48].

В таблице 3.1 представлены механизмы воздействия для реализации стратегии взаимодействия с внутренними стейкхолдерами. Особую роль в уменьшении числа судебных строительно-технических экспертиз оказывает компания-застройщик, правительство и регулирующие органы, оказывающие правовую составляющую данной деятельности.

Таким образом, стратегией взаимодействия со стейкхолдерами выбрана стратегия маневрирования, которое подразумевает минимизацию угроз и максимизацию потенциала.

Таблица 3.1 – Механизмы воздействия для реализации стратегии взаимодействия с внутренними стейкхолдерами

Тип стейкхолдеров	Потенциал сотрудничества/ потенциал угроз	Тип стратегии	Категории внутренних стейкхолдеров	Ключевые точки воздействия
Поддерживающие	Высокий уровень возможностей/ низкий уровень угроз	Наступательная	Застройщики Инвесторы	Участники строительства: организация и координация строительства объекта. Задаются определенные характеристики реализуемого объекта недвижимости: местоположение, уровень комфортности и параметры качества жилья. Инвесторы: Разработка стратегии и тактики инвестирования, формирование портфеля инвестиций, осуществление постоянного контроля над инвестициями.
Стейкхолдеры «второй линии»	Низкий уровень возможностей/ низкий уровень угроз	Выжидательная	СМИ, Организации, предоставляющие юридические услуги	Организации, предоставляющие юридические услуги (юристы, нотариусы): представление интересов собственника квартиры в спорах с застройщиком. СМИ: оценка ситуации на рынке жилой недвижимости, отслеживание ценовой политики на рынке, качество объектов
Стейкхолдеры «больших возможностей и больших угроз»	Высокий уровень возможностей/ высокий уровень угроз	Стратегия маневрирования	Правительство и регулирующие органы Суды разных инстанций Потребитель (собственник квартиры)	Правительство и регулирующие органы: осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов. Контроль деятельности застройщика, экспертной организации и судов. Разрабатывают и вносят изменения в действующее законодательство. Суды разных инстанций: проводят судебные заседания, выявляют виновную сторону и назначают наказание. Потребитель (собственник квартиры): принимает решение о проведении экспертизы, о заключении мирового соглашения.
Угрожающие	Низкий уровень возможностей/ высокий уровень угроз	Защитная	Экспертные организации	Экспертные организации: проводят экспертное обследование объекта недвижимости на соответствие его нормативно-техническим требованиям, предоставляют заключение и локальный сметный расчет.

Для того, чтобы минимизировать число судебных строительно-технических экспертиз, используем стратегию концентрированного роста. Стратегия концентрированного роста - это одна из четырех типов стратегий, которые направлены на развитие и может работать только с рынком и с продуктом.

Стратегический подход уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз должен охватывать все этапы производственного цикла компаний-застройщиков. При этом стратегия уменьшения числа судебных экспертиз должна быть направлена на повышение качества, как возводимых объектов недвижимости, так и уже существующего жилищного фонда, на изменение действующих законодательных и нормативно-технических актов.

Для определения стратегических путей необходимо сформулировать миссию для реализации стратегии в развитии судебных строительно-технических экспертиз квартир.

Формулировка миссии состоит из четырех элементов. В ней должны находить отражение следующие значимые составляющие:

- рассуждение об объекте исследования;
- учет реакции на миссию со стороны потребителей;
- базовые ценности и убеждения со стороны заинтересованных лиц в проведении судебных экспертиз;
- элемент устойчивого конкурентного преимущества;
- обобщение основных причин выбора данного конкретного подхода к реализации экспертной деятельности.

Для осуществления миссии сформулированы следующие группы стратегических путей:

- внесение изменений в действующее законодательство Российской Федерации, содержащее положения об участниках долевого строительства, правах потребителей и гарантийных обязательствах застройщика на объект недвижимости;

– разработка новых систем дополнительной аттестации экспертов, занимающихся как досудебным, так и судебным обследованием объекта недвижимости;

– повышение контроля за ходом выполнения строительно-монтажных и отделочных работ, проверка соответствия качества строительных материалов и выполненных работ установленным техническим требованиям.

Данные разработки обеспечат минимизацию существующих проблем в сфере судебных строительно-технических экспертиз квартир.

На рисунке 3.2 представлены стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз.



Рисунок 3.2 – Стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз

Рассматривая достоверность заключения строительно-технической экспертизы, можно говорить о том, что она базируется преимущественно на положениях нормативно-технической документации, регламентирующей сферу строительства. Тем самым, необходимо внести ответственность за заведомо ложное составление заключения экспертом, проводившим обследование.

Для решения проблемы некомпетентности экспертов, проводивших строительно-техническую экспертизу необходимо ввести дополнительную систему оценки компетентности: навыки по производству измерительных работ, знание нормативно-правовой документации, ориентация в проектах различных застройщиков и т.д. На сегодняшний день, эксперт-строитель единоразово проходит обучение в соответствующей организации для получения сертификата, позволяющего заниматься подобной деятельностью. При бурном развитии отрасли строительства подобное обучение нужно проводить регулярно.

Так называемая проблема «потребительского экстремизма» основывается на российском законодательстве, в частности на ФЗ № 2300-1 «О защите прав потребителей» и № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». Предлагается ввести в действующее законодательство понятие «недобросовестное поведение участника долевого строительства», под которым понимается злоупотребление субъектными правами, обусловленное намерением причинить вред другому участнику договорных отношений или извлечь необоснованную материальную выгоду [42], к таким отношениям применяются положения ст. 10 ГК РФ от об отказе в защите права [46].

Согласно ст. 7 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, соответствующий нормативным требованиям в случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика устранения недостатков [12]. Гарантийный срок для объекта долевого строительства не может составлять менее чем пять лет, на технологическое и

инженерное оборудование – не менее трех лет. В большинстве случаев непосредственным строительством объекта занимается компания-подрядчик, тем самым неся гарантийные обязательства за выполненные работы. Предлагается усилить штрафные санкции против недобросовестных производителей работ, а также увеличить размер гарантийного удержания при заключении договора субподряда между компаниями. На сегодняшний день гарантийное удержание составляет 10% от стоимости выполнения работ.

Для достижения поставленной цели предлагается изменить внутреннюю политику компании-застройщика, а именно уменьшить количество дел, направленных в суд. Для застройщика выплата денежных средств по мировому соглашению является выгодным решением: не приходится оплачивать судебные издержки, такие как погашения затрат на проведение собственником досудебной и судебной экспертиз, на пользование услугами юриста, выплату неустойки за неустранение недостатков и т.д. Для объективного решения данного вопроса задействованы сразу несколько структурных подразделений: юридический отдел (отдел претензионной и исковой работы), претензионный и сметный отделы. Как для собственника, так мировое соглашение является самым быстрым способом получения выплаты на ремонтно-восстановительные работы, так как судебные разбирательства могут затянуться на годы.

Чтобы справиться с растущим числом судебных строительно-технических экспертиз необходимо повысить качество строящихся многоквартирных домов. Компания-застройщик в целях повышения качества выполнения отделочных работ разрабатывает систему внутреннего мониторинга выполнения работ, так называемый технический надзор, который осуществляет контроль над деятельностью подрядных организаций. Инженер технадзора должен осуществлять контроль хода выполнения планов работ, оценивать соответствие объемов, сроков и приемку качества строительно-монтажных работ.

Для борьбы застройщика с большими суммами на ремонтно-восстановительные работы ему необходимо разработать внутренний стандарт предприятия (ВСП), в котором будут отражены все рекомендации по

производству работ и разрешенные допуски. Данный стандарт обязательно должен быть включен в договор долевого участия для последующего признания его судом непосредственно по данному дому.

Стандарты предприятия – это определенный набор требований к продукции, процессу, разработанные на данном предприятии и действующие только в его пределах [49]. Стандарт предприятия распространяется на производство и приемку работ по устройству изоляционных, отделочных, защитных покрытий и полов зданий и сооружений, за исключением работ, обусловленных особыми условиями эксплуатации зданий и сооружений.

При разработке стандарта предприятия, должны быть учтены требования обязательных для применения нормативных актов, указанных в Перечне национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня 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».

Проведем сравнительный анализ внутренних стандартов предприятий нескольких компаний-застройщиков города Красноярска таких как ООО «Монолитхолдинг», возводящий мкр. Преображенский и мкр. Живем, ООО УК «СИА», занимающийся строительством ЖК Глобус и ЖК Кристалл, ООО «Новый Город», возводящий ЖК Южный Берег и ЖК Александровский, ООО «Строительная компания «СибЛидер», выступающий застройщиком ЖК Новый Кленовый и ЖК На Высоте.

В таблице 3.2 представлен сравнительный анализ внутренних стандартов предприятий (ВСТП) компаний-застройщиков.

Таблица 3.2 – Сравнительный анализ ВСТП компаний-застройщиков

Технические требования	Наименование компании-застройщика			
	ООО «Монолитхолдинг»	ООО УК «СИА»	ООО «Новый Город»	ООО «СК «СибЛидер»
Стены				
Отклонение от вертикальной плоскости	П.2.12 таблица 2: «Отклонения по вертикали оштукатуренных поверхностей несущих стен не более 20 мм на высоту помещения».	П.2.12 таблица 2: «Отклонения по вертикали оштукатуренных поверхностей несущих стен не более 15 мм на высоту помещения».	П.2.2 таблица 1: «Отклонения по вертикали оштукатуренных поверхностей несущих стен не более 15 мм на длину и (или) высоту стены, помещения».	3.Отделочные работы. Штукатурные работы: «Отклонения от вертикали и по горизонтали для стен и перегородок – не более 3 мм на 1 м (6 мм на 2 м), и не более 15 мм на всю высоту помещения».
Неровности плавного очертания глубиной	П.2.12 таблица 2: ««Не более 2 глубиной (высотой) до 7 мм на 4 м ² ».	П.2.12 таблица 2: «Не более 2 глубиной (высотой) до 15 мм на 4 м ² ».	П.2.2 таблица 1: «Не более 2 глубиной (высотой) до 15 мм на 4 м ² ».	3.Отделочные работы. Штукатурные работы: «Неровности поверхности плавного очертания для стен и потолков (на 4 м ²): не более 3 глубиной (высотой) до 10 мм».
Облицованная поверхность отклонения от вертикали	П.2.49 таблица 5: «Облицованная поверхность отклонения от вертикали (мм на 1 м длины) 10 мм»	П.2.62 таблица 6: «Облицованная поверхность отклонения от вертикали (мм на 1 м длины), мм: керамическими, стекло-керамическими и другими изделиями в облицовке наружной – 2 мм, не более 5 на этаж, внутренней – 1,5 мм, не более 4 на этаж»	П.2.5 таблица 2: «Облицованная поверхность отклонения от вертикали (мм на 1 м длины), мм: керамическими, стеклокерамическими и другими изделиями в облицовке наружной – 4 мм, не более 8 на этаж, внутренней – 3 мм, не более 6 на этаж»	3.Отделочные работы. Облицовочные работы: «Отклонения от вертикали не должны превышать 5 мм, на 1 м, длины, при облицовке керамическими, стеклокерамическими и другими изделиями »

Продолжение таблицы 3.2

Технические требования	Наименование компании-застройщика			
	ООО «Монолитхолдинг»	ООО УК «СИА»	ООО «Новый Город»	ООО «СК «СибЛидер»
Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали на облицовке	П.2.49 таблица 5: «Ширина шва облицовки составляет 2-6 мм. Отклонения ширины шва облицовки керамическими, стеклокерамическими и другими изделиями внутренней – до 1,5 мм, наружной облицовки – до 2 мм»	П.2.62 таблица 6: «Ширина шва облицовки составляет 2-6 мм. Отклонения ширины шва облицовки керамическими, стеклокерамическими и другими изделиями внутренней – до 1,5 мм, наружной облицовки – до 2 мм»	П.2.5 таблица 2: «Ширина шва облицовки составляет 2-6 мм. Отклонения ширины шва облицовки керамическими, стеклокерамическими и другими изделиями (внутренней и наружной облицовки) ±1 мм».	3.Отделочные работы. Облицовочные работы: «Отклонения ширины шва облицовки: керамическими, стеклокерамическими и др. изделиями (внутренней и наружной облицовки): ±1 мм.
Пол				
Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола	П 3.21 таблица 11: «Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола не должны превышать 10 мм, для стяжек под покрытия поливинилацетатные, из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, паркета и поливинилхлоридных плит, керамических покрытий – 20мм».	П 3.24 таблица 13: «Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола не должны превышать 10 мм, для стяжек под покрытия поливинилацетатные, из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, паркета и поливинилхлоридных плит, керамических покрытий – 20мм».	П 3.3 таблица 5: «Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не должны превышать 10 мм, керамических покрытий – 6мм».	4.Устройство полов: «Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола не должны превышать 10 мм, для стяжек под покрытия поливинилацетатные, из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, паркета и поливинилхлоридных плит, керамических покрытий – 10мм».

Окончание таблицы 3.2

Технические требования	Наименование компании-застройщика			
	ООО «Монолитхолдинг»	ООО УК «СИА»	ООО «Новый Город»	ООО «СК «СибЛидер»
Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона	П 3.21 таблица 11: «Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона - 0,2 соответствующего размера помещения не более 50 мм».	П 3.24 таблица 13: «Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона - 0,2 соответствующего размера помещения не более 50 мм».	П 3.5 таблица 6: «Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать 15 мм, для покрытий из линолеума и покрытий из ламината».	4.Устройство полов: «Отклонения поверхности покрытия от горизонтальной плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать 10 мм, для поливинилацетатных, паркетных, покрытий из линолеума, рулонных, из поливинилхлоридных плит».
Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов	4.Устройство полов: «Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов не должны превышать 4 мм, для покрытий из керамических, цементно-песчаных плит».	4.Устройство полов: «Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов не должны превышать 2 мм, для покрытий из керамических, цементно-песчаных плит».	Таблица 3: Монтаж подвесных и натяжных потолков, панелей и плит с лицевой отделкой в интерьерах зданий. таблица 3: «Максимальные величины уступов между плитами и панелями, а также рейками подвесных потолков не более 20 мм».	4.Устройство полов: «Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов не должны превышать 5 мм, для покрытий из керамических, цементно-песчаных плит».
Потолок				
Отклонение от горизонтальной плоскости	П.2.12 таблица 2: «Отклонения по горизонтали не должны превышать 15 мм на 1 м по плоскости потолка»	П.2.12 таблица 2: «Отклонения по горизонтали не должны превышать 15 мм на 1 м по плоскости потолка»	Таблица 3: «Отклонения плоскости всего поля отделки по диагонали, вертикали, и горизонтали (от проектной) на 1 м – 3 мм 15 мм, на всю поверхность»	3.Отделочные работы: «Отклонения по горизонтали для потолков не должны превышать 10 мм, на 1 м, а на длину комнаты и локальные неровности поверхностей плавного очертания при замерах двухметровой рейкой (на 4 м ²) не должны превышать 15 мм».

Из таблицы 3.2 видно, что внутренние стандарты предприятий обладают схожей структурой и имеют лишь незначительные отличия в нескольких пунктах. Так, у ООО «Монолитхолдинг» самые большие допуски по отклонению от вертикальной плоскости стен при проверке контрольной двухметровой рейкой, относительно выбранных застройщиков. В целом, самые строгие требования прописаны у ООО «Новый Город» и ООО «СК «СибЛидер», в рамках допусков нормативно-технической документации.

Стоит отметить, что компании-застройщики не могут предъявлять требования во внутренних стандартах относительно оконных и дверных блоков, так как ГОСТы, регламентирующие установку блоков, носят обязательный характер, а не рекомендательный.

3.2 Дорожная карта стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

Дорожные карты представляют собой поэтапный план действий, позволяющий формировать общее видение будущих технологий, новых продуктов, рынков, последствий развития событий и др. Составление дорожных карт позволяет уточнить будущие цели и выработать пути их достижения.

Дорожное картирование увязывает между собой видение, стратегию и план развития системы и выстраивает во времени основные шаги этого процесса по принципу «прошлое – настоящее – будущее». Дорожные карты нацелены на информационную поддержку процесса принятия управленческих решений по развитию объекта картирования.

Дорожная карта уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир представлена в таблице 3.3.

Представленная дорожная карта уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир позволяет оценить необходимые мероприятия по улучшению производства экспертиз, преобразованию правовой основы и контролю над строительством объектов недвижимости.

Таблица 3.3 - Дорожная карта уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

Мероприятия	Исполнитель	Механизм реализации	Ожидаемый результат
1 Улучшение качества отделочных и др. работ на возводимом объекте			
Создание устойчивых договорных отношений между застройщиком и подрядчиком	Компания-застройщик	Заключение договоров подряда с квалифицированными и надежными подрядными организациями	Уменьшение выявленных недостатков при эксплуатации объекта недвижимости
Усиление контроля над выполнением работ на каждом этапе строительства	Компания-застройщик	Создание широкого штата инженеров технического надзора	
Разработка системы наказания за некачественно выполненные работы подрядными организациями	Компания-застройщик	Дополнение договора подряда информацией о несении ответственности за некачественно выполненные работы, а так же вынесение наказания (предупреждение, штрафы) руководством предприятия застройщика	
2 Изменение внутренней политики застройщика (увеличение числа мировых соглашений)			
Исследование заключений экспертной организации для дальнейшего плана работ с поступившей претензией собственника помещения	Компания-застройщик	Создание широкого штата сотрудников претензионного отдела (экспертов) для участия в производстве экспертизы, составления внутреннего отчета и сметного расчёта по выявленным недостаткам	Уменьшение затрат застройщика на судебные издержки
Увеличение числа мировых соглашений, заключенных между собственником помещения и застройщиком	Компания-застройщик	Расчет стоимости устранения недостатков, удовлетворяющей интересы собственника и застройщика	
Регулирование внутренней экономики компании-застройщика	Компания-застройщик	Создание фонда сохранения денежных средств для выплаты собственникам по мировому соглашению	

Продолжение таблицы 3.3

Мероприятия	Исполнитель	Механизм реализации	Ожидаемый результат
3 Дополнительное усиление договорных отношений между застройщиком и подрядчиком			
Создание устойчивых договорных отношений между застройщиком и подрядчиком	Компания-застройщик	Заключение договоров подряда с квалифицированными и надежными подрядными организациями	Своевременное устранение недостатков, выявленных собственниками помещений, без обращения их в суд
Усиление контроля над выполнением гарантийных обязательств подрядчиками	Компания-застройщик	Создание широкого штата сотрудников претензионного отдела, взаимодействующих с подрядчиками	
Разработка системы наказания за невыполнение гарантийных обязательств подрядными организациями	Компания-застройщик	Дополнение договора подряда информацией о несении ответственности за невыполнение гарантийных обязательств, а так же вынесение наказания (предупреждение, штрафы) руководством предприятия застройщика	
Выполнение гарантийных обязательств застройщиком перед собственниками помещений	Компания-застройщик	Создание застройщиком собственной бригады рабочих УГССО (участка гарантийного сопровождения строительных объектов) для устранения недостатков, выявленных собственниками помещений	
4 Разработка ВСТП			
Разработка застройщиком внутреннего стандарта предприятия (ВСТП), регламентирующего технические требования к выполнению отделочных работ	Компания-застройщик	Анализ действующих нормативно-технических актов (СП, ГОСТ) на выполнение отделочных работ застройщиком	Уменьшение стоимости ремонтно-восстановительных работ при выявленных недостатках конструкций
Использование ВСТП предприятия при судебных разбирательствах	Компания-застройщик	Закрепление действующего ВСТП в проектах объекта строительства и договорах долевого участия	

Продолжение таблицы 3.3

Мероприятия	Исполнитель	Механизм реализации	Ожидаемый результат
5 Введение дополнительной ответственности за заведомо ложное заключение эксперта			
Внесение изменений в федеральные законы об экспертной деятельности	Правительство, регулирующие органы	Вынесение на обсуждение и принятие изменений в законодательство	Соблюдение экспертом принципа достоверности исследования
Разработка системы наказания за заведомо ложное заключение эксперта	Правительство, регулирующие органы, суды различных инстанций	Вынесение наказания (предупреждение, штрафы) уполномоченными на то органами	
6 Введение дополнительной системы оценивания компетентности эксперта			
Разработка улучшенной образовательной программы по направлениям подготовки судебных экспертов	Правительство, регулирующие органы, университеты, научное сообщество	Аккредитация учебных заведений и направлений подготовки экспертов	Квалифицированные специалисты в разных видах экспертной деятельности
Обязательное своевременное подтверждение квалификации эксперта при исследовательской деятельности	Правительство, регулирующие органы, университеты, научное сообщество, экспертные организации	Подтверждение обладания необходимыми знаниями и умениями эксперта путем экзаменационных испытаний	

Окончание таблицы 3.3

Мероприятия	Исполнитель	Механизм реализации	Ожидаемый результат
7 Дополнение действующего законодательства			
Представление судебной практики по спорам в отношении долевого строительства	Суды различных инстанций	Сбор решений по каждому судебному процессу	Совершенствование правовой основы деятельности экспертной организации, застройщика и инвестора, их прав и обязанностей
Разработка нормативно-технических актов, регламентирующих требования к новым строительным материалам и строительно-монтажным работам	Правительство и регулирующие органы	Разработка и публикация новых СП и ГОСТ	
Внесение изменений в федеральные законы № 214-ФЗ и № 2300-1-ФЗ, регулирующие взаимоотношения застройщика, собственника квартиры и экспертной организации.	Правительство и регулирующие органы	Вынесение на обсуждение и принятие изменений в законодательство	

Так, например, для улучшения качества отделочных работ на возводимом объекте предлагается усиление контроля над выполнением работ на каждом этапе строительства путём создания широкого штата инженеров технического надзора в структуре компании-застройщика, а также разработка системы наказания за некачественно выполненные работы подрядными организациями путём внесения дополнений в договор подряда информации о несении ответственности.

3.3 Оценка риска и эффективности предлагаемых мероприятий

Существование риска непосредственно связано с неопределенностью, которая неоднородна по форме проявления и содержанию. Неопределенность представляет собой отсутствие однозначности, незнание достоверного, и управление риском является одним из способов ее преодоления. Но полностью избавиться от неопределенности невозможно, поэтому неизбежен риск при выборе оптимального варианта [54].

Реализация стратегических направлений сопряжена с рисками, которые могут препятствовать достижению запланированных результатов. Наиболее опасными рисками являются те риски, которые сложно поддаются управлению. Исходя из таблицы 3.4, такими рисками являются экономические и коммерческие. Снизить экономические риски возможно через организацию, координацию и регулирование экономических процессов с помощью налоговой и кредитной политики, планирования, создания стимулов экономической активности. Коммерческие риски можно нейтрализовать путём разработки застройщиком программы лояльности для покупателей (скидки, акции), проведение рекламных компаний.

В таблице 3.4 представлены риски реализации стратегических путей уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз.

Таблица 3.4 – Риски реализации стратегических путей уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз

Риски	Описание	Нейтрализация риска	Управляемость
Внешние риски			
1. Фактор риска	Экономические риски		
Риски	Снижение реальных доходов населения. Тем самым снижение инвестиций в жилищное строительство, низкие темпы ввода жилья [56].	Формирование надежного механизма привлечения средств граждан. Введение налогового стимулирования и мер господдержки для рынков жилищного строительства, ипотечного кредитования [56].	Неуправляемый
2. Фактор риска	Законодательные риски		
	Несовершенство текущих законодательных механизмов в части жилищного строительства и экспертной деятельности	Разработка и внесение изменений в федеральное законодательство, направленных на стабилизацию деятельности экспертных организаций и компаний-застройщиков.	Управляемый
3. Фактор риска	Технологические риски		
Риски	Несоблюдение технологического процесса при производстве экспертизы	Ужесточение системы штрафных санкций за недобросовестное исполнение обследования объекта	Управляемый
Внутренние риски			
4. Фактор риска	Коммерческие риски		
Риски	Снижение количества клиентов за счет увеличения конкурентоспособности других компаний, занимающихся строительством многоэтажных жилых домов.	Разработка программы лояльности для покупателей (скидки, акции), проведение рекламных компаний.	Неуправляемый
5. Фактор риска	Финансовые риски		
Риски	Недостаток оборотных средств на начальном этапе строительства.	Привлечение дополнительных инвесторов, в том числе участников долевого строительства, кредитных средств.	Управляемый
	Недостаток финансового обеспечения на досудебное регулирование вопросов.	Детальное планирование движения денежных средств.	Управляемый

Окончание таблицы 3.4

Риски	Описание	Нейтрализация риска	Управляемость
6. Фактор риска	Технологические риски		
Риски	Разработанный внутренний стандарт предприятия не снижает требований к отделочным работам.	Анализ и разработка изменений внутреннего стандарта, согласно действующей нормативно-технической документации и выявленных отклонений.	Управляемый
	Уменьшение качества готовой продукции	Ужесточение штрафных санкций за приемку некачественно выполненных работ подрядными организациями.	Управляемый
7. Фактор риска	Социальные риски		
Риски	Текучесть кадров на предприятии.	Разработка программы по профессиональному и карьерному развитию персонала.	Управляемый
8. Фактор риска	Внутрифирменные риски		
Риски	Ошибки в оценке ситуации, выборе стратегии и тактики управления предприятием.	Изменение стратегии управления предприятия.	Управляемый
	Безответственность и недобросовестность работников предприятия.	Прием на работу других специалистов.	Управляемый
9. Фактор риска	Организационные риски		
Риски	Недобросовестность подрядных организаций, выполняющий те или иные работы на объекте	Ужесточение системы штрафных санкций за недобросовестное выполнение работ. Заключение договоров с иными организациями.	Управляемый

В ходе реализации предложенных в исследовании мероприятий по уменьшению числа судебных экспертиз ожидается положительный результат деятельности компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз. Для этого проведем сравнительный анализ претензионной практики застройщика города Красноярска.

Рассмотрим квартиру №1 по улице Авиаторов, объект является 1-комнатной квартирой.

В таблице 3.5 представлено распределение выплат в делопроизводстве квартиры №1 по улице Авиаторов.

Таблица 3.5 – Распределение выплат в делопроизводстве квартиры №1.

Показатель	Выплаты в досудебном порядке	Выплаты в судебном порядке
Стоимость устранения недостатков	166406	119044
Стоимость экспертизы	40000	30000
Судебные расходы	-	16080
Неустойка за неустранение	-	5000
Штраф	-	3000
Моральный ущерб	-	1000
Итого:	206406	174124

Из таблицы 3.5 видно, что при судебном делопроизводстве независимый эксперт учитывает разработанный компанией-застройщиком внутренний стандарт предприятия, это связано с тем, что данный стандарт является официально действующим документом, а эксперт в свою очередь не преследует цель увеличить стоимость ремонтно-восстановительных работ. Разница стоимости устранения недостатков составит 47362 руб. В данном случае использование судебной экспертизы как инструмента решения возникшего спора между собственником и застройщиком, является целесообразным.

Рассмотрим квартиру №2 по улице Авиаторов, объект является 1-комнатной квартирой. Данный спор был решен путем заключения мирового соглашения между собственником квартиры и компанией-застройщиком на сумму 125000 рублей.

В таблице 3.6 представлено распределение выплат в делепроизводстве квартиры №2 по улице Авиаторов.

Таблица 3.6 – Распределение выплат в делепроизводстве квартиры №2.

Показатель	Выплаты в досудебном порядке	Выплаты в судебном порядке (включая мировое соглашение)
Стоимость устранения недостатков	158709	85000
Стоимость экспертизы	25000	25000
Судебные расходы	-	15000
Неустойка за неустранение	-	-
Штраф	-	-
Моральный ущерб	-	-
Итого:	183709	125000

Проанализировав данные можно сделать вывод, что заключение мирового соглашения, после которого стороны не предъявляют никаких требований друг к другу, является экономически выгодным решением для компании-застройщика. В данном случае стоимость устранения недостатков так же уменьшилась на 73709 рублей, это обусловлено использованием ВСТП независимым судебным экспертом, а также критерием компетентности досудебного эксперта. Как видно из таблицы, при заключении мирового соглашения компания-застройщик не несет дополнительные убытки, такие как неустойка за неустранение, штрафы и не оплачивает моральный вред собственнику.

Рассмотрим квартиру №3 по улице Петра Подзолкова, объект является 2-комнатной квартирой. Данный спор был так же решен путем заключения мирового соглашения на сумму 95000 рублей между собственником квартиры и компанией-застройщиком.

Яркий пример эффективной деятельности застройщика. Стратегия заключения мирового соглашения позволила снизить выплату на 11680 рублей.

В таблице 3.7 представлено распределение выплат в делепроизводстве квартиры №3 по улице Петра Подзолкова.

Таблица 3.7 – Распределение выплат в делопроизводстве квартиры №3.

Показатель	Выплаты в досудебном порядке	Выплаты в судебном порядке (включая мировое соглашение)
Стоимость устранения недостатков	91890	80000
Стоимость экспертизы	15000	15000
Судебные расходы	-	-
Неустойка за неустранение	-	-
Штраф	-	-
Моральный ущерб	-	-
Итого:	106890	95000

Как показывает данный случай, компания-застройщик и собственник квартиры заключили соглашение без обращения в суд, тем самым исключив разного рода судебные издержки. Стоимость устранения недостатков была снижена путем проверки экспертного заключения сотрудниками претензионного отдела компании.

Рассмотрим квартиру №4 по улице Петра Подзолкова, объект является 2-комнатной квартирой. Данный спор был так же решен путем заключения мирового соглашения между собственником квартиры и застройщиком.

В таблице 3.8 представлено распределение выплат в делопроизводстве квартиры №4 по улице Петра Подзолкова.

Таблица 3.8 – Распределение выплат в делопроизводстве квартиры №4.

Показатель	Выплаты в досудебном порядке	Выплаты в судебном порядке (включая мировое соглашение)
Стоимость устранения недостатков	127436	149989
Стоимость экспертизы	20000	20000
Судебные расходы	-	8700
Неустойка за неустранение	-	20000
Штраф	-	25000
Моральный ущерб	-	1000
Итого:	147436	224689

Как уже упоминалось ранее, судебное делопроизводство негативно сказывается на экономическом положении компании-застройщика. Разница в выплатах составит 77253 рубля. Яркий пример того, политика увеличения числа

мировых соглашения является одним из приоритетных направлений деятельности застройщика. Отличие затрат на устранение недостатков можно обосновать так же компетентностью экспертов.

Проанализировав представленные случаи можно сделать вывод о том, что деятельность данной компании-застройщика нацелена на уменьшение числа судебных экспертиз: видна эффективность заключения мировых соглашений, так же разработан и успешно внедрен внутренний стандарт предприятия (ВСТП). Тем самым можно сделать вывод, что вышеуказанные предложенные стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз являются действенными, использование их при дальнейшей модернизации внутренней политики компании-застройщика является целесообразным.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развернувшееся на современном этапе бурное строительство на долевых началах тут же выявило множество проблем в жилищном секторе обусловленных недостатками правового регулирования, общим низким уровнем правовой культуры населения, недобросовестностью застройщиков. Большое количество судебных процессов в сфере долевого строительства связаны, как правило, либо с задержками по срокам сдачи объекта недвижимости, либо с проблемой обманутых дольщиков, либо с претензиями к качеству передаваемого объекта. Последнее и стало причиной распространения строительно-технических экспертиз помещений, принеся с собой множество проблем компаний-застройщиков в данной сфере.

Судебной строительно-технической экспертизой является комплекс мероприятий, подтверждающий качество строительного объекта, а также оценивающий степень соответствия строительным нормам и требованиям. Назначается в случаях, когда при расследовании и судебном рассмотрении гражданских дел возникает потребность в специальных знаниях в области проектирования, строительства, эксплуатации и ремонта зданий и сооружений.

Судебная строительно-техническая экспертиза осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Однако, ключевым нормативно-правовым актом, который дает возможность собственнику квартиры проводить строительно-техническую экспертизу данного помещения, является Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в течение гарантийного срока согласно Закону РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей». В своей деятельности эксперт руководствуется различными СП, ГОСТ и прочими нормативными актами.

На основании опубликованной информации Федеральной службы государственной статистики о социально-экономическом развитии России можно сделать вывод о том, что строительство сегодня, это одна из самых

быстроразвивающихся отраслей, которая влияет на развитие и рост региональных экономических показателей. Тенденцией за последние года считается постоянное увеличение спроса на российском рынке строительства объектов недвижимости и на разного рода специалистов-профессионалов.

Согласно данным АНО НИИ Судебной экспертизы по распределению объема судебных экспертиз по группам на декабрь 2018 года строительно-технические экспертизы занимают второе место по популярности, уступая лишь автотехническим экспертизам.

Большое влияние на сферу судебной строительно-технической экспертизы жилой недвижимости оказывают его участники (стейкхолдеры). Основными группами стейкхолдеров являются правительство и регулирующие органы, участники строительства, собственники помещений, экспертные и предоставляющие юридические услуги организации, суды, научное сообщество и СМИ.

На основании опубликованной информации Красноярскстата, ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в г. Красноярск за 2019 год, составил 1695,91 тысяч квадратных метров, или 110,12 % к 2018 году. А это значит, что происходит повышение требований к качеству самого возводимого жилья.

Согласно Единого ресурса застройщиков г. Красноярска по объему ввода жилья в 2019 году первое место занимает компания ГСК «Красстрой», по объему текущего строительства лидирующую позицию занимает компания ООО «Монолитхолдинг».

В своей деятельности каждая компания-застройщик сталкивается с рядом проблем в сфере строительно-технических экспертиз. Как показало исследование, основными проблемами являются:

- снижение качества возводимого жилья;
- жесткие нормативные требования к отделочным работам;
- невыполнение застройщиком гарантийных обязательств;
- увеличение числа судебных экспертиз;

- оценка заключения эксперта по критерию достоверности;
- некомпетентность экспертов, проводивших экспертизу;
- недобросовестность собственников, так называемый «потребительский экстремизм».

Одной из важнейших проблем компаний-застройщиков является проблема увеличения числа судебных экспертиз. Для изучения данной проблемы был произведен анализ тенденций развития строительно-технических экспертиз на примере мкр. Преображенский в г. Красноярске.

В процессе исследования были проведены PEST-анализ и SWOT-анализ, на основе последнего была разработана SWOT-матрица сферы судебных строительно-технических экспертиз.

Стратегический подход уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз должен охватывать все этапы производственного цикла компаний-застройщиков. На основании анализа были разработаны стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз:

- улучшение качества отделочных работ на строящемся объекте;
- изменение внутренней политики застройщика (увеличение числа мировых соглашений);
- дополнительное усиление договорных отношений между застройщиком и подрядчиком;
- разработка ВСТП;
- введение дополнительной ответственности за заведомо ложное заключение эксперта;
- введение дополнительной системы оценивания компетентности эксперта;
- дополнение действующего законодательства.

Для использования стратегических путей, была разработана дорожная карта уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир.

Представленная дорожная карта позволяет оценить необходимые мероприятия по улучшению производства экспертиз, преобразованию правовой основы и контролю над строительством объектов недвижимости.

Реализация стратегических направлений сопряжена с рисками, которые могут препятствовать достижению запланированных результатов. Наиболее опасными рисками являются те риски, которые сложно поддаются управлению: экономические и коммерческие.

В ходе реализации предложенных в исследовании мероприятий ожидается положительный результат деятельности компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз. Для этого проведен сравнительный анализ претензионной практики одного известного застройщика города Красноярск. Проанализировав представленные случаи можно сделать вывод о том, что деятельность данной компании-застройщика нацелена на уменьшение числа судебных экспертиз: видна эффективность заключения мировых соглашений, так же разработан и успешно внедрен внутренний стандарт предприятия (ВСТП). Тем самым можно сделать вывод, что вышеуказанные предложенные стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз являются действенными, использование их при дальнейшей модернизации внутренней политики компании-застройщика является целесообразным.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Клиндух О. А. Развитие методических подходов к классификации объектов жилой недвижимости по потребительскому качеству : магистерская диссертация : 08.04.01 / 1 Клиндух Ольга Александровна. – Красноярск : СФУ, 2017. – 105 с.

2 Бутырин, А. Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы : учебник / А. Ю. Бутырин. – Москва.: Издательство Городец. – 2010. – 224 с.

3 Сахарова, Е. Г. Особенности назначения судебных строительно-технических экспертиз / Е. Г. Сахарова // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра сборник научных трудов. – 2016. – №3. – С. 144-150.

4 Строительная экспертиза: назначение, проведение и результаты работ. [Электронный ресурс] // официальный сайт «Аргументы и Факты». – Режим доступа: <https://aif.ru/>.

5 О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ ред. от 08.03.2015. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6 Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 18.12.2001 № 174-ФЗ ред. от 24.04.2020. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ ред. от 24.04.2020. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8 Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ ред. от 12.04.2020. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ ред. от 02.12.2019. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ ред. от 24.04.2020. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11 Об утверждении Инструкции по организации производства судебных экспертиз в судебно - экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 20.12.2002 № 347- Приказ Минюста ред. от 20.12.2002. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ ред. от 31.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

13 О защите прав потребителей [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.02.1992 № 2300-1-ФЗ ред. от 18.03.2019. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14 Об утверждении требований к минимальной комплектации материально-технической базы по каждому виду судебных экспертиз, проводимых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Министерства Юстиции Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.11.2015 № 269- Приказ Минюста ред. от 26.11.2015. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15 СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Введ. 21.08.2003. – Москва : Госстрой России, ГУП ЦПП, 2004. – 47 с.

16 ГОСТ Р 53778-2010 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. – Введ. 25.03.2010. – Москва : Стандартиформ, 2010. – 60 с.

17 ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. – Введ. 01.01.2014. – Москва : Стандартиформ, 2014. – 60 с.

18 ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения (с Изменением № 1). – Введ. 25.01.1979. – Москва : Стандартиформ, 2014. – 22 с.

19 ТР 94.06-99 Технический регламент операционного контроля качества строительно-монтажных и специальных работ при возведении зданий и сооружений. 06. Производство отделочных работ. – Введ. 30.06.2000. – Москва : Правительство Москвы; Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города, 2000. – 26 с.

20 СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87. – Введ. 28.08.2017. – Москва : Стандартиформ, 2017. – 57 с.

21 СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88 (с Изменением № 1). – Введ. 27.12.2010. – Москва : Минрегион России, 2011. – 69 с.

22 ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия (с Поправкой). – Введ. 06.05.2000. – Москва : Госстрой России, ГУП ЦПП, 2000. – 54 с.

23 ГОСТ 30971-2012 Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия. – Введ. 01.01.2014. – Москва : Стандартиформ, 2014. – 54 с.

24 ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия (с Изменением № 1, с Поправкой). – Введ. 02.12.1999. – Москва : Госстрой России, ГУП ЦПП, 2000. – 53 с.

25 ГОСТ 24866-99 Стеклопакеты клееные строительного назначения. Технические условия. – Введ. 06.05.2000. – Москва : Госстрой России, ГУП ЦПП, 2000. – 39 с.

26 ГОСТ 21519-2003 Блоки оконные из алюминиевых сплавов. Технические условия (с Поправкой). – Введ. 26.06.2003. – Москва : Госстрой России, ФГУП ЦПП, 2003. – 47 с.

27 ГОСТ 475-2016 Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия. – Введ. 22.11.2016. – Москва : Стандартиформ, 2017. – 39 с.

28 ГОСТ 31173-2016 Блоки дверные стальные. Технические условия. – Введ. 22.11.2016. – Москва : Стандартиформ, 2016. – 39 с.

29 СП 73.13330.2016 (СНиП 3.05.01-85) Внутренние санитарно-технические системы зданий. – Введ. 01.04.2017. – Москва : Минрегион России, 2017. – 46 с.

30 Богданова, Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав : автореф. дис. ... д-ра юрид. Наук : 12.00.03 / Богданова Елена Евгеньевна. – Москва, 2010. – 26.

31 Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс] // официальный сайт Управления Федеральной службы. – Режим доступа : <https://www.gks.ru/>.

32 Рост, вес и статистика за 2018 [Электронный ресурс] // АНО НИИ Судебной экспертизы. – Режим доступа : <https://forensicscience.ru/>.

33 ГОСТ Р ИСО 9001-2015 Системы менеджмента качества. Требования. – Введ. 01.05.2018. – Москва : Стандартиформ, 2018. – 23 с.

34 О лицензировании отдельных видов деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон 04.05.2011 № 99-ФЗ ред. от 02.08.2019. // Справочная

правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

35 Самсонов, Л. Ю. Развитие концепции управления объектами недвижимости уголовно-исполнительной системы РФ / Л. Ю. Самсонов, К. В. Чепелева, О. Г. Федосова, М. В. Долгих // Экономика и предпринимательство. – 2018. – №11. – С. 1198-1202.

36 Freeman, R.E. A Stakeholder Approach to Strategic Management / R.E. Freeman, J. McVea // Darden Business School Working Paper. – 2001. – № 01-02. – 32 p.

37 Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва. [Электронный ресурс] // официальный сайт Управления Федеральной службы. – Режим доступа: <http://krasstat.gks.ru>.

38 Динамика развития рынка долевого строительства жилья: [Электронный ресурс] // Служба строительного надзора и жилищного контроля. – Режим доступа: <https://krasnadzor.ru/>.

39 ТОП застройщиков г. Красноярск: [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщиков. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/>.

40 ТОП жилых комплексов г. Красноярск: [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщиков. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/>.

41 О результатах прокурорского надзора за исполнением законодательства при строительстве жилых домов с привлечением денежных средств граждан в истекшем периоде 2017 года: [Электронный ресурс] // Прокуратура Красноярского края. – Режим доступа: <http://www.krasproc.ru/>.

42 Нилов, И. Л. Потребительский экстремизм в сфере долевого строительства / И. Л. Нилов // Евразийская адвокатура. – 2017. – №4. – С. 107-109.

43 Бутырин, А. Ю. Обеспечение достоверности выводов в заключении эксперта при производстве судебной строительной-технической экспертизы / А.

Ю. Бутырин, З. В. Трифонова // Теория и практика судебной экспертизы. – Москва, 2017. – Т. 12, № 3. – С. 78–84.

44 Попиков, О. А. Наделенные правом «экстремисты» / О. А. Попиков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 14. – С. 16.

45 Отдел продаж ГК Монолитхолдинг : [Электронный ресурс] // ГК Монолитхолдинг. – Режим доступа: <http://www.monolit-holding.ru/>.

46 Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. от 23.05.2018. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

47 На проект федерального закона № 81981-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Официальный отзыв Правительства РФ ред. от 22.05.2017. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

48 Хорошун, Е. А. Стейкхолдер-менеджмент как фактор формирования ключевых организационных компетенций / Е. А. Хорошун, Л. Е. Никифорова // Вопросы инновационной экономики. – 2017. – Т. 7, № 4. – С. 457-470.

49 Разработка стандартов предприятия : [Электронный ресурс] // Центр сертификации Гортест. – Режим доступа: <https://gortest.ru/>.

50 Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ ред. от 23.04.2018. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

51 Арзуманов, А. В. Роль и методологические аспекты судебной строительно-технической экспертизы / А. В. Арзуманов // Аллея науки. – 2018. – Т. 4, № 1. – С. 64-652.

52 Филиппов, А. Г. Криминалистика : учеб. пособие для вузов / А. Г. Филиппов, А. Ф. Волынский. – Москва : Спарк, 1998. – 543 с.

53 Андреев, Ю. Н. Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика : учебник / Ю. Н. Андреев. – Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2008. – 651 с.

54 Куроптев, Н. Б. Управление рисками на предприятиях ЦБП : учебное пособие /Н. Б. Куроптев. – Санкт- Петербург : ГОУВПО СПбГТУ РП, 2009. – 87 с.

55 Бутырин, А. Ю. Судебная строительно-техническая экспертиза и государственный строительный надзор: общие черты, различия и основы взаимодействия / А. Ю. Бутырин, Е. Б. Статива, А. Р. Чудиевич // Теория и практика судебной экспертизы. – 2013. – № 2. – С. 13-21.

56 Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс] // Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/>.

57 Бутырин, А. Ю. Строительно-техническая экспертиза в современном судопроизводстве : учебник / А. Ю. Бутырин. – Москва : РФЦСЭ, 2011. – 368 с.

58 Жмакина, А. А. Судебная строительно-техническая экспертиза: состояние, проблемы, перспективы / А. А. Жмакина // Молодежь и наука: шаг к успеху. – 2020. – №1. – С. 72-75.

59 Мостовая, Н. В. Судебная строительно-техническая экспертиза при смене генерального подрядчика на строительной площадке в рамках арбитражного процесса / Н. В. Мостовая, В. А. Акристиний // Вопросы устойчивого развития общества. – 2020. – № 3-1. – С. 384-389.

60 Ганнов, С. О. Судебная строительно-техническая экспертиза и государственный строительный надзор: общие черты, различия и основы для взаимодействия / С. О. Ганнов // Вестник кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова. – 2018. – № 3. – С. 86-90.

61 Петров, К. С. Судебная строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости в рамках гражданского процесса / К. С. Петров, Н. Ю. Невмывайченко, А. В. Петров, В. Е. Морозов // Инновации в науке: пути развития. – 2019. – Сборник трудов. – С. 24-29.

62 Статива, Е. Б. Недвижимость как объект судебной строительно-технической экспертизы в арбитражном процессе / Е. Б. Статива // Теория и практика судебной экспертизы. – 2014. – № 1. С. 64-68.

63 Россинская, Е. Р. Судебная экспертиза в цивилистических процессах : научно-практическое пособие / Е. Р. Россинская. – Москва : Проспект, 2018. – 89 с.

64 Закиров, С. Г. Взаимодействие эксперта-строителя со следственным аппаратом правоохранительных органов и судом / С. Г. Закиров // Вестник научных трудов «Юристъ». – 2018. – Сборник трудов. – С. 315-321.

65 Тимофеев, А. В. Судебная оценочная экспертиза или оценка: основные проблемы / А. В. Тимофеев // Российский оценщик. – 2019. – № 1. С. 15-19.

66 Харченко, В. Б. О соотношении судебно-экспертной и оценочной деятельности / В. Б. Харченко // Мир юридической науки. – 2015. – № 7. С. 76-78.

67 Козин, П. А. Отличия судебной оценочной экспертизы от оценочной деятельности. Научно-методический аспект / П. А. Козин, Д. Д. Кузнецов // Вопросы экспертной практики. – 2019. – № S1. С. 291-300.

68 Фиалко, Ю. И. Возможность и проблемы использования новых разработок в оценочной и экспертной деятельности / Ю. И. Фиалко // Стоимость собственности: оценка и управление. – 2017. – Сборник трудов. С. 143-157.

69 Николаев, А. В. Роль экспертной и оценочной деятельности в дальнейшей реализации закона «О техническом регулировании» / А. В. Николаев, С. Б. Орынбеков // Статистика, учет и аудит. – 2016. – № 1. С. 132-137.

ПРИЛОЖЕНИЕ
«Научные публикации»

MODERN ECONOMY SUCCESS

№1, 2020

*Главный редактор журнала:
доктор экономических наук,
доцент, профессор РАН*

Колесников Андрей Викторович

**«Modern Economy Success»
включен в список ВАК с
12.02.2019г., РИНЦ (Elibrary.ru)
и в Международную базу дан-
ных Agris.**



eLIBRARY.RU

Адрес редакции, издателя:
308036,
Белгородская обл., г. Белгород,
Бульвар Юности, 45-411
**Свидетельство о регистрации
СМИ:** Эл № ФС77-74462 от 30
ноября 2018г. Федеральной служ-
бой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и
массовых коммуникаций
(Роскомнадзор)
ISSN 2500-3747 (online)
E-mail: zhurnalnauka2015@yandex.ru
Сайт:
modernsciencejournal.org/journal_3.html
Подписано к публикации
5 января 2020 года

Редакционная коллегия по основным направлениям работы журнала:

Агабекян Раиса Левоновна (РФ, г. Краснодар) – доктор экономических наук, профессор
Ашмаров Игорь Анатольевич (РФ, г. Воронеж) – кандидат экономических наук, доцент
Кулаговская Татьяна Анатольевна (РФ, г. Ставрополь) – доктор экономических наук, доцент
Липина Светлана Артуровна (РФ, г. Москва) – доктор экономических наук, доцент
Мандрица Игорь Владимирович (РФ, г. Ставрополь) – доктор экономических наук, доцент
Кожухов Николай Иванович (РФ, г. Мытищи) – доктор экономических наук, профессор,
академик РАСХН, академик РАН
Старикова Мария Сергеевна (РФ, г. Белгород) – доктор экономических наук, доцент
Шаталов Максим Александрович (РФ, г. Воронеж) – кандидат экономических наук, доцент
Шелковников Сергей Александрович (РФ, г. Новосибирск) – доктор экономических наук,
профессор

Международный консультативный совет:

Анан М.Т. (Сирия, г. Алеппо) – профессор
Гварамия Нази Георгиевна (Грузия, г. Тбилиси) – доктор экономических наук, профессор
Гыязов Айдарбек Токторович (Кыргызстан, г. Кызыл-Кия) – кандидат экономических наук,
доцент
Димитров Любомир Ванков (Болгария, г. София) – профессор
Живитере Марга Иогановна (Латвия, г. Вентспилс) – доктор экономических наук, профессор
Зайнутдинов Шавкат Нуритдинович (Узбекистан, г. Ташкент) – доктор экономических наук,
профессор
Ильнар Турхан Эге (Турция, г. Мерсин) – PhD, доцент
Исаджанов Абдували Абдурахимович (Узбекистан, г. Ташкент) – доктор экономических
наук, профессор
Карачевская Елена Владимировна (Беларусь, г. Горки) – кандидат экономических наук
Ксенова Елена Валериевна (Украина, г. Харьков) – кандидат экономических наук, доцент
Ласло Васа (Венгрия, г. Будапешт) – PhD, профессор
Мохаммед Реза Аль Норузи (Иран, г. Тегеран) – PhD, доцент
Самедова Эльнара Робертовна (Азербайджан, г. Баку) – доктор философии по экономике,
доцент
Сейдл Эндрю (США, Колорадо) – Ph.D., профессор
Селлери Стефано (Италия, Парма) – Ph.D., профессор
Симанавичене Жанета (Литва, г. Вильнюс) – доктор экономических наук, профессор

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

Арсеньева Н.В., Тарасова Н.В. ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ СБЫТА НАУКОЕМКОЙ ПРОДУКЦИИ ЗА СЧЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА В ЛИЧНЫХ ПРОДАЖАХ	6
Минакова И.В., Быковская Е.И., Распопин Д.И. ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ АНТИИНФЛЯЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ НА ОСНОВЕ УЧЕТА СПЕЦИФИКИ РОССИЙСКОЙ ИНФЛЯЦИИ	12
Путятина Л.М., Барсова Т.Н. СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ РАЗВИТИЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА НА ПРЕДПРИЯТИЯХ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ	19
Солодовникова К.И., Прасолов В.И. ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ РИСКОВ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОРГОВОЙ КОМПАНИИ	24
Арсеньева Н.В., Путятина Л.М. ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЕ	29
Степанов Н.С. ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ И СВОБОДНЫЙ ПОРТ ВЛАДИВОСТОК: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ В РАМКАХ НОВОЙ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ	35
Богомолова Е.В., Кисова А.Е. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ СУБЪЕКТА МАЛОГО БИЗНЕСА	43
Новик И.И. ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ И СПОСОБЫ ИХ РЕШЕНИЯ	52
Батальщикова И.П., Ратушняк Е.С., Гречков В.Ю. РАЗВИТИЕ ПРОМЫШЛЕННОГО СОТРУДНИЧЕСТВА СТРАН ЕАЭС НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ	57
Викулова О.И. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПРЕДЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА МЕЛИОРАЦИЮ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	64
Минаков А.В., ВЛИЯНИЕ ЦИКЛИЧЕСКИХ КОЛЕБАНИЙ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ БЮДЖЕТНО-НАЛОГОВУЮ ПОЛИТИКУ ГОСУДАРСТВА	69
Мигел А.А., Ахмедзянов Р.Р. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ: ПРОБЛЕМА ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ И ПОИСК КОМПЛЕКСНЫХ РЕШЕНИЙ	77
Баянова О.В. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВА КОРМОВЫХ КУЛЬТУР	87

Матвиенко О.И., Алёшина О.Г. КАРТА ПУТИ КЛИЕНТА (CUSTOMER JOURNEY MAP) – ИНСТРУМЕНТ ИЗУЧЕНИЯ ПОВЕДЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ ОТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ДО СОВЕРШЕНИЯ ПОКУПКИ	91
Горбунов А.А., Прасолов В.И. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ, С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНСТРУМЕНТОВ СТРАХОВАНИЯ	99
Дорожкина Т.В., Гусакова А.А., Щербакова Е.С. ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ КАК БАЗИС РОСТА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА: КИТАЙСКИЙ ОПЫТ	104
Емелин Н.М., Рябов П.А. МОНИТОРИНГ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НАУКОГРАДОВ	109
Колтунова Ю.И. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ СТРАХОВАНИЯ	116
Баянова О.В. ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОИЗВОДСТВА ЗЕРНОВОЙ ПРОДУКЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	122
Шашкова Т.Н., Гусманов М.И., Нартдинова Л.З. ВОЗМОЖНОСТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РАБОТЫ РОССИЙСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПРИ ВНЕДРЕНИИ ПРОЦЕССНО- ОРИЕНТИРОВАННОГО ПОДХОДА	126
Жулькова Ю.Н., Челнокова Е.А., Новожилова Е.В., Челноков А.С. ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ОТРАСЛИ РЕГИОНА	131
Гусейнова И.В., Мишура Л.Г. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИНСТИТУТЫ РАЗВИТИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫХ РЫНКОВ	137
Репкин А.И., Сергеева И.Г. ВЗАИМОСВЯЗЬ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НАУКИ С ЭКОНОМИЧЕСКИМ И БИЗНЕС-ОБРАЗОВАНИЕМ	143
Новиков С.А. МОДЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ ТУРИСТИЧЕСКОГО СБОРА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	149
Кортюев И.И., Зенкина И.В. СТЕЙКХОЛДЕРСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ИНФОРМАЦИИ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ	159
Павленков И.М. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ МЕТОДОЛОГИИ КОНТРОЛЛИНГА	164
Шпирук С.Е., Ходяков Е.А., Копыл В.Д., Торба В.Д. ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	170

Репкин А.И., Сергеева И.Г. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО КАК ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ДОКТРИНА	177
Голокова Г.В., Сибилева Е.В. ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЦЕЛЕЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬЮ КОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	185
Мишанова В.Г. ПРОБЛЕМЫ ТРУДОУСТРОЙСТВА БАКАЛАВРОВ- МЕНЕДЖЕРОВ В СТУПИНСКОМ РАЙОНЕ	189
Таскаева С.В. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОЕКЦИЯ КИТАЙСКОЙ ПОЛИТИКИ РЕФОРМ И ОТКРЫТОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ПРОВИНЦИИ ЛЯОНИН)	194
Чельшев Д.С. СОПОСТАВЛЕНИЯ РЕЙТИНГОВЫХ ШКАЛ МЕЖДУНАРОДНЫХ КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГОВЫХ АГЕНТСТВ НА ПРИМЕРЕ РОССИЙСКОГО БАНКОВСКОГО СЕКТОРА	200
Давлетшина С.М., Старцева А.В., Мендель О.П. ЗНАЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ НЕФТЕГАЗОВОЙ ОТРАСЛИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНА	208
Козлова М.А., Павлов А.О. СОЗДАНИЕ ЭЛЕКТРОННЫХ СИСТЕМ ПОДДЕРЖКИ МАЛЫХ И СРЕДНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ В РОССИИ НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА	212
Ахметшин Э.М., Полякова А.Г. ЦИФРОВАЯ СИСТЕМА ПОДДЕРЖКИ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ НА ОСНОВЕ ОНЛАЙН-МОНИТОРИНГА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ (НА ПРИМЕРЕ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ)	218
Муратова Л.И., Демьяненко А.Е. МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ И ОЦЕНКИ КУМУЛЯТИВНОГО ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЭКОНОМИК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	224
Романенко Н.Ю., Степнова О.В. ТЕХНОЛОГИИ БЛОКЧЕЙН КАК ПРОЦЕСС РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ	232
Язовских Е.В., Чжэн Циньфан КИТАЙСКО-РОССИЙСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО В ОБЛАСТИ ТУРИЗМА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ	238
Майорский А.А., Коньшин К.И. МЕТОДЫ СОСТАВЛЕНИЯ БИРЖЕВОГО ПОРТФЕЛЯ	243
Галаева Д.Е., Шаропатова А.В. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ В СФЕРЕ СУДЕБНЫХ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	248

*Галаева Д.Е., магистр,
Сибирский федеральный университет,
Шаропатова А.В., кандидат экономических наук, доцент,
Красноярский государственный аграрный университет,
Сибирский федеральный университет*

АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ В СФЕРЕ СУДЕБНЫХ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье представлены основные проблемы компаний-застройщиков в сфере строительно-технической экспертизы, приводится анализ деятельности компаний-застройщиков в сфере строительно-технических экспертиз, а так предлагаются рекомендации для изменения направленности их работы. Целью проведенного исследования является анализ деятельности компаний-застройщиков на первичном рынке жилья в сфере судебных строительно-технических экспертиз квартир. Для достижения поставленной цели в процессе исследования решались следующие задачи: рассмотрение понятия судебной строительно-технической экспертизы квартир; изучение основных проблем компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз; рассмотрение рейтинга компаний-застройщиков и структуры претензий по типам замечаний; определение мероприятий, направленных на решение проблем компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз.

Ключевые слова: компания-застройщик, строительно-техническая экспертиза, объекты жилой недвижимости, ремонтно-восстановительные работы, заключение экспертизы

Строительство сегодня, это одно из самых быстроразвивающихся отраслей, которое влияет на развитие и рост региональных экономических показателей Красноярского края. «Красноярский край входит в тройку лидеров в СФО по объему строительства и уверенно занимает второе место по вводу в действие жилых домов, с удельным весом 14,19%, уступая Новосибирской области» [1]. Тенденцией за последние года считается постоянное увеличение спроса на российском рынке строительства объектов недвижимости и на разного рода специалистов-профессионалов. Рост вызван увеличением производства работ в данной области; разработкой, созданием и введением новых проектов строительства; проектированием по новым технологическим картам; инновации в технологии строительства и возведения объектов недвижимости; увеличением спроса и т.д. [2].

Согласно данным АНО НИИ Судебной экспертизы распределение объема судебных экспертиз по группам на декабрь 2018 года выглядит следующим образом: строительно-технические экспертизы занимают второе место по популярности, уступая лишь автотехническим экспертизам [3].

Судебной строительно-технической экспертизой является комплекс мероприятий, подтвержда-

ющий качество строительного объекта, а также оценивающий степень соответствия строительным нормам и требованиям [4].

Большое количество судебных процессов в сфере долевого строительства связаны, как правило, либо с задержками по срокам сдачи объекта недвижимости, либо с претензиями к качеству передаваемого объекта, либо с проблемой обманутых дольщиков. Этот факт дал начало принятию Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, регламентирующего вопросы долевого строительства [5].

На рис. 1 представлены основные проблемы компаний-застройщиков в сфере строительно-технической экспертизы. Одной из наиболее важных проблем компаний-застройщиков жилой недвижимости является общий рост числа проведения строительно-технических экспертиз квартир собственниками.

Данная тенденция обусловлена ухудшением качества готовой продукции (объектов недвижимости) из-за неконтролируемой работы подрядных организаций, что влечет отступление от нормативно допустимых отклонений, удешевления материалов.



Рис. 1. Основные проблемы компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз

Согласно Единого ресурса застройщиков г. Красноярска по объему ввода жилья в 2019 году первое место занимает компания УСК «Сибиряк».

Рейтинг застройщиков по объему ввода жилья представлен на рис. 2.

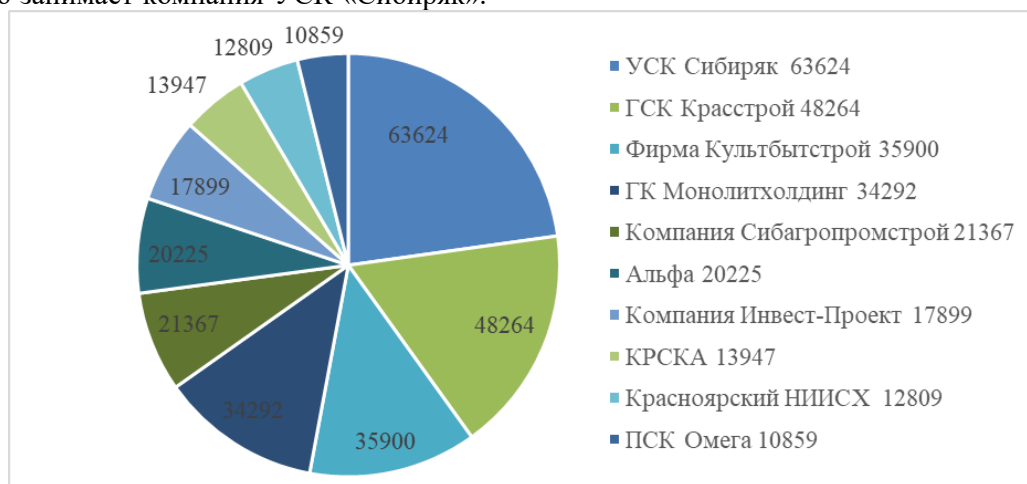


Рис. 2. Рейтинг застройщиков по объему ввода жилья, м²

На основании рейтинга жилых комплексов г. Красноярска первое место по потребительским качествам занимает ЖК Liner застройщика ГСК Арбан, набравший 70 баллов оценки, на втором месте ЖК Богграда 109 застройщика СГ СМ,СИТИ, на третьем месте ЖК Мкр Преображенский, застройщиком которого выступает ГК Монолитхолдинг.

Органами прокуратуры края на постоянной основе проводятся проверки исполнения законода-

тельства при строительстве жилых домов с привлечением денежных средств граждан. На рисунке 3 представлена структура по типам замечаний мкр. Преображенский. Для анализа были выбраны все поступившие замечания по качеству жилой недвижимости за период с 01.01.2019 по 20.12.2019, на момент сдачи в эксплуатацию 6 жилых домов, в количестве 1354 претензии.

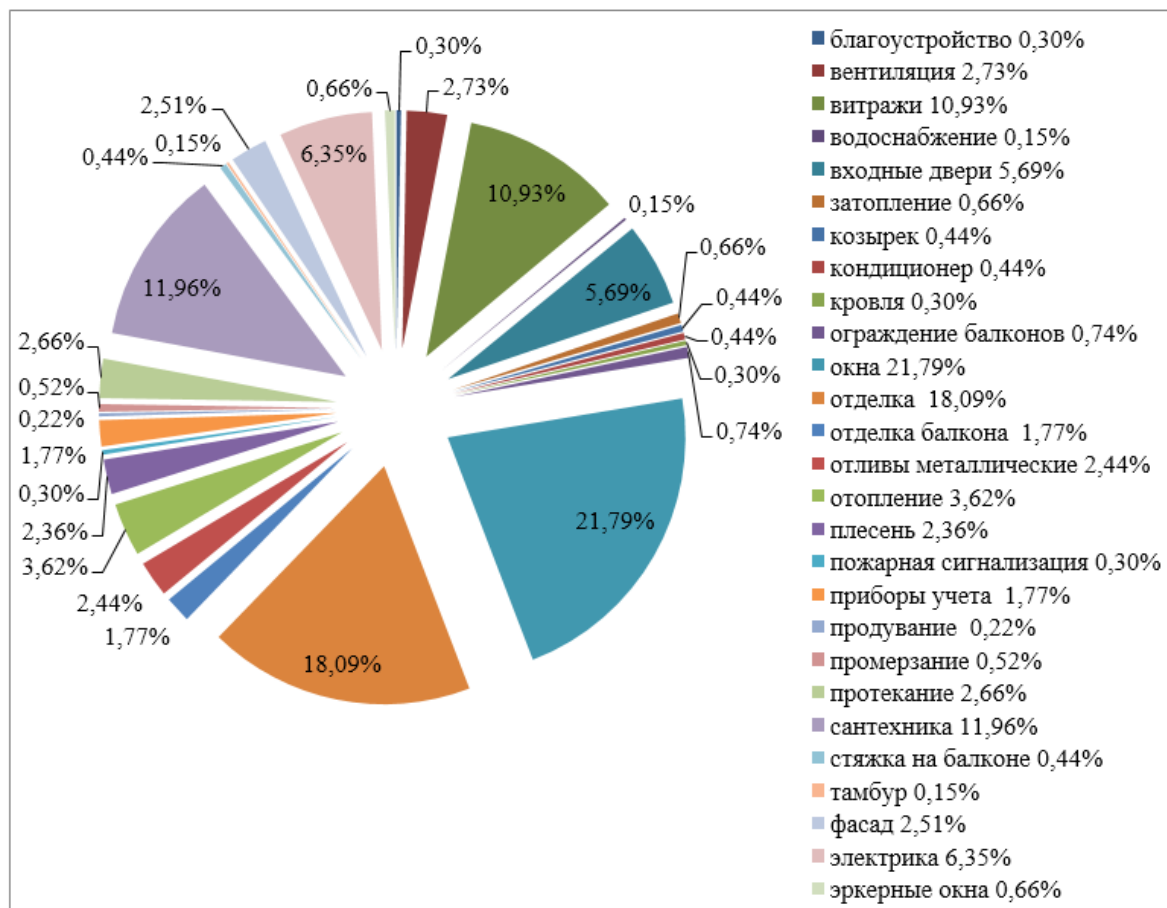


Рис. 3. Структура претензий по типам замечаний мкр. Преображенский

Согласно представленной структуре самыми распространёнными претензиями являются замечания по окнам 21,79%, отделке 18,09%, сантехнике 11,96%, витражам 10,93% и электрике 6,35%.

Следующей проблемой компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз квартир является некомпетентность организаций, проводивших досудебную экспертизу. Весомый процент от судебных дел, связанных с некачественными отделочными работами, можно было бы исключить путем заключения мирового соглашения между собственником квартиры и застройщиком.

Нередко экспертной деятельностью занимаются лица, не имеющие строительного образования, опыта в данной сфере. Далее ими составляется экспертное заключение с приложенной сметой на ремонтно-восстановительные работы с необоснованно завышенной стоимостью. Застройщик в свою очередь делает пересчет данной стоимости, как правило она на порядок ниже, чем у эксперта, тем самым урегулировать ситуацию путем заключения мирового соглашения не предоставляется возможности.

Если рассматривать данные статистики, то из 100% проведенных досудебных строительно-технических экспертиз квартир, 10% собственников прибегнут к устранению замечаний силами застройщика, 40% – урегулирование путем заключения мирового соглашения, т.е. застройщик производит выплату денежной суммы собственнику соразмерной сумме устранения недостатков, 50% собственник направляет иск в суд.

Одной из наиболее важных проблем судебных экспертиз является проблема оценки заключения судебного эксперта-строителя по такому основополагающему критерию, как достоверность. Рассматривая достоверность заключения строительно-технической экспертизы, можно говорить о том, что она базируется преимущественно на положениях нормативно-технической документации, регламентирующей сферу строительства.

Отрицательное воздействие на достоверность экспертного заключения оказывают следующие причины:

1. Нет ссылки на нормативный документ, требованиям которого не соответствует данный дефект;

2. Эксперт избирательно проводит исследование частей объекта, а выводы ставит общие;

3. Эксперт применяет лишь часть требований к методам и методикам проведения измерений в рамках экспертизы;

4. Путает причинно-следственную связь с простой последовательностью явлений.

Одновременно с этим отмечалась и проблема так называемого «потребительского экстремизма» в долевом строительстве. О том, что этот аспект взаимоотношений участников долевого строительства достаточно актуален, говорит и тот факт, что в Государственную Думу был внесен законопроект, посвященный именно этой проблеме [2]. Так, в пояснительной записке указано: «В связи с расширяющейся практикой так называемого «потребительского экстремизма» возрастает необходимость более четкого регулирования законом порядка приемки гражданами объектов долевого строительства, сроков устранения недостатков созданных объектов, разрешения споров по качеству».

Под «потребительским экстремизмом» обычно понимается «недобросовестное манипулирование

нормами закона со стороны потребителя, основная цель которого – не защита своих прав, а получение материальной выгоды и дохода» [6]. Так, собственник квартиры в многоквартирном доме по ул. Караульная г. Красноярск подал иск в суд о ненадлежащем качестве витражной металлоконструкции, что приводит к затоплению его и нижележащей квартиры. По решению суда, застройщик в разумный срок должен устранить дефекты герметизации витражного ограждения, но собственник данной квартиры препятствует работам: скрывается от специалистов, не предоставляет доступ в квартиру. Далее, по прошествии некоторого времени собственник повторно направляет иск в суд, в котором требует компенсацию за невыполнение застройщиком предписания, а также компенсацию за причиненный моральный вред и судебные издержки.

Для улучшения деятельности компаний-застройщиков с сфере строительно-технических экспертиз на рис. 4 представлены мероприятия, направленные на решение проблем компаний-застройщиков в данной сфере.

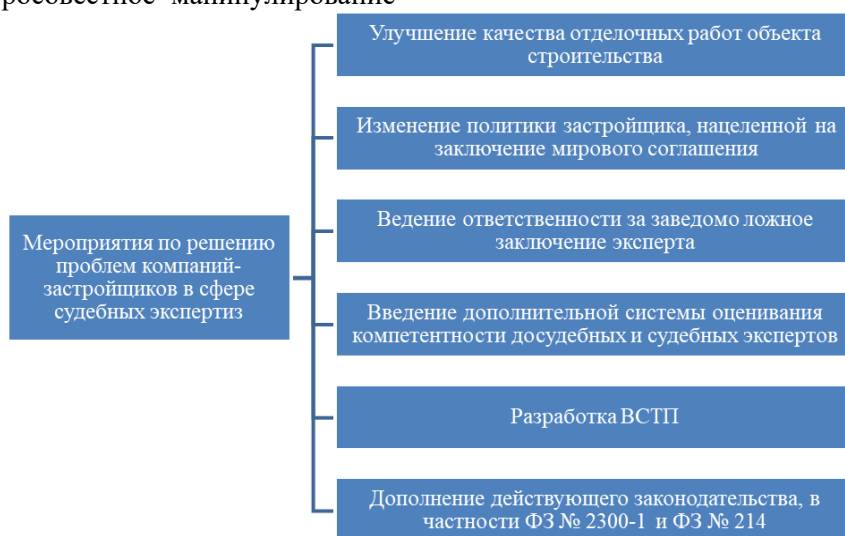


Рис. 4. Мероприятия, направленные на решение проблем компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз

Чтобы справиться с растущим числом судебных строительно-технических экспертиз необходимо повысить качество объектов недвижимости, а также объем заключенных мировых соглашений с собственниками на стадии досудебной экспертизы. Компания-застройщик в целях повышения качества выполнения отделочных работ разрабатывает систему внутреннего мониторинга выполнения работ, так называемый технадзор, который осуществляет контроль за деятельностью подрядных организаций.

Для борьбы застройщика с большими суммами на ремонтно-восстановительные работы разрабатывается внутренний стандарт предприятия (ВСТП), в котором отражены все рекомендации по производству работ и разрешенные допуски. При этом данные стандарты не входят в противоречие с государственными, а также с техническими регламентами, требованиями ГОСТа, международными стандартами и т.д.

Данный стандарт обязательно должен быть включен в договор долевого участия для последующей

ющего признания его судом непосредственно по данному дому.

Рассматривая достоверность заключения строительно-технической экспертизы, можно говорить о том, что она базируется преимущественно на положениях нормативно-технической документации, регламентирующей сферу строительства. Тем самым, необходимо внести ответственность за заведомо ложное составление заключения экспертом, проводившим обследование [7].

Для решения проблемы некомпетентности экспертов, проводивших строительно-техническую экспертизу необходимо ввести дополнительную систему оценки компетентности: навыки по производству измерительных работ, знание нормативно-правовой документации, ориентация в проектах различных застройщиков и т.д. На сегодняшний день, эксперт-строитель единоразово проходит обучение в соответствующей организации для получения сертификата, позволяющего заниматься подобной деятельностью. При бурном развитии отрасли строительства подобное обучение нужно проводить регулярно.

Для решения так называемой проблемы «потребительского экстремизма» предлагается ввести в действующее законодательство понятие «недобросовестное поведение участника долевого строительства», под которым понимается злоупотребление субъектными правами, обусловленное намерением причинить вред другому участнику договорных отношений или извлечь необоснованную материальную выгоду, к таким отношениям применяются положения ст. 10 ГК РФ от об отказе в защите права [2, 7].

Развернувшееся на современном этапе бурное строительство на долевых началах тут же выявило множество проблем в жилищном секторе обусловленных недостатками правового регулирования, общим низким уровнем правовой культуры населения, недобросовестностью застройщиков т.д. В целом, можно сказать, сфера строительно-технических экспертиз стремительно развивается. С каждым годом число судебных решений по данному вопросу увеличивается.

Литература

1. Шаропатова А.В., Саенко И.А. Оценка состояния и перспективы развития сферы жилищного строительства Красноярского края // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы VI Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. 2016. С. 305 – 311.
2. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Издательство Городец. 2010. 544 с.
3. Строительно-техническая экспертиза [Электронный ресурс] // АНО НИИ Судебной экспертизы. URL: <https://forensicscience.ru>
4. Бутырин А.Ю., Трифонова З.В. Обеспечение достоверности выводов в заключении эксперта при производстве судебной строительно-технической экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2017. Т. 12. №3. С. 78 – 84.
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12.2004 №214-ФЗ ред. от 31.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru>
6. Попиков О. Наделенные правом «экстремисты» // ЭЖ-Юрист. 2013. №14. С. 16.
7. Богданова Е.Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... д-ра юрид.наук. М., 2010.

References

1. SHaropatova A.V., Saenko I.A. Ocenka sostoyaniya i perspektivy razvitiya sfery zhilishchnogo stroitel'stva krasnoyarskogo kraya // Investicii, stroitel'stvo, nedvizhimost' kak material'nyj bazis modernizacii i innovacionnogo razvitiya ekonomiki: materialy VI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii: v 2-h chastyah. 2016. S. 305 – 311.
2. Butyrin A.YU. Teoriya i praktika sudebnoj stroitel'no-tekhnicheskoj ekspertizy. M.: Izdatel'stvo Gorodec. 2010. 544 s.
3. Stroitel'no-tekhnicheskaya ekspertiza [Elektronnyj resurs] // ANO NII Sudebnoj ekspertizy. URL: <https://forensicscience.ru>

4. Butyrin A.YU., Trifonova Z.V. Obespechenie dostovernosti vyvodov v zaklyuchenii eksperta pri proizvodstve sudebnoj stroitel'no-tekhnicheskoj ekspertizy // Teoriya i praktika sudebnoj eksperti-zy. 2017. T. 12. №3. S. 78 – 84.

5. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii [Elektronnyj re-surs]: feder. zakon ot 30.12.2004 №214-FZ red. ot 31.12.2017 // Spravochnaya pravovaya sistema «Kon-sul'tantPlyus». URL: <http://www.consultant.ru>

6. Popikov O. Nadelennye pravom «ekstremisty» // EZH-YUrist. 2013. №14. C. 16.

7. Bogdanova E.E. Dobrosovestnost' uchastnikov dogovornyh otnoshenij i problemy zashchity ih sub"ektivnyh grazhdanskih prav: avtoref. dis. ... d-ra yurid.nauk. M., 2010.

*Galaeva D.E., Master of Arts (M.A.),
Siberian Federal University,*

*Sharopatova A.V., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,
Krasnoyarsk State Agrarian University,
Siberian Federal University*

THE ANALYSIS OF ACTIVITY OF COMPANIES-DEVELOPERS IN THE FIELD OF JUDICIAL CONSTRUCTION AND TECHNICAL EXPERTISE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Abstract: the article presents the main problems of companies-developers in the field of construction and technical expertise, provides an analysis of the activities of companies-developers in the field of construction and technical expertise, and so offers recommendations for changing the direction of their work. The purpose of the study is to analyze the activities of developer companies in the primary housing market in the field of forensic construction and technical expertise of apartments. In order to achieve this goal, the following tasks were solved during the study: consideration of the concept of forensic construction and technical expertise of apartments; study of the main problems of companies-developers in the field of forensic construction and technical expertise; review of the rating of developer companies and the structure of claims by type of comment; identification of measures aimed at solving problems of companies-developers in the field of forensic construction and technical expertise.

Keywords: developer company, construction and technical expertise, residential real estate objects, repair and restoration work, expert opinion

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Р.А. Назиров


« _____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

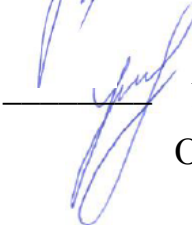
«Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной
деятельности»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный руководитель  д-р экон.наук, профессор И.А. Саенко

Выпускник  Д.Е. Галаева

Рецензент  управляющий директор А.А. Хмелёв
ООО «Монолитстрой»

Красноярск 2020

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Р.А. Назиров

« ___ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
в форме магистерской диссертации

Студенту Галаевой Дарье Евгеньевне

Группа СФ18-02М Направление 08.04.01 «Строительство», магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Тема выпускной квалификационной работы: «Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной деятельности»

Утверждена приказом по университету № 16409/с от 25.10.2018

Руководитель ВКР И.А.Саенко, д-р экон.наук, профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ

Исходные данные для ВКР теоретические и прикладные разработки ведущих ученых в сфере судебных строительно-технических экспертиз, Постановления Правительства РФ, Федеральные законы РФ, кодексы РФ, данные Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации и Красноярскому краю, нормативные документы.

Перечень разделов ВКР:

1 Теоретические аспекты, нормативно-правовая база и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз

1.1 Сущность и особенности проведения судебных строительно-технических экспертиз

1.2 Нормативно-правовая база для проведения судебных строительно-технических экспертиз

1.3 Оценка состояния и тенденции развития сферы судебных строительно-технических экспертиз в Российской Федерации

2 Исследование сферы судебных строительно-технических экспертиз квартир (на примере г. Красноярска)

2.1 Организация взаимодействия основных участников судебных строительно-технических экспертиз квартир и анализ стейкхолдеров, влияющих на ее развитие

2.2 Анализ деятельности компаний-застройщиков и проблемы качества объектов жилой недвижимости в новостройках г. Красноярска

2.3 Стратегический анализ практики строительно-технических экспертиз

3 Разработка стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.1 Стратегические пути уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.2 Дорожная карта стратегии уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз квартир

3.3 Оценка риска и эффективности предлагаемых мероприятий

Перечень графического материала:

Презентация, отображающая ход и итоги проведенного исследования.

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ научной литературы, сбор информации по теме исследования	16.09.2018 - 16.07.2019
Формирование 1 главы магистерской диссертации	01.09.2019 - 30.12.2019
Формирование 2 главы магистерской диссертации	10.01.2020 – 17.04.2020
Формирование 3 главы магистерской диссертации	18.04.2020 - 25.06.2020
Предзащита магистерской диссертации	26.06.2020
Формирование окончательного варианта магистерской диссертации и автореферата	27.06.2020 - 01.07.2020
Рецензирование магистерской диссертации	02.07.2020 - 06.07.2020
Защита магистерской диссертации	16.07.2020

Руководитель ВКР



И.А. Саенко

Задание принял к исполнению



Д.Е. Галаева

« 21 » ноября 2018 г.

ОТЗЫВ
на магистерскую диссертацию

Галаевой Дарьи Евгеньевны

на тему «Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной деятельности»

представленной к защите
по направлению 08.04.01. Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Тема диссертационного исследования актуальна на сегодняшний день, т.к. вопрос о развитии практики судебных строительно-технических экспертиз, а именно уменьшения их числа в рамках деятельности компаний-застройщиков поднимается научным сообществом и участниками строительного процесса.

Галаевой Дарьей Евгеньевной в процессе написания магистерской диссертации проделан большой объем исследовательской работы, выразившийся в изучении научной и методической литературы, законодательных и нормативных документов, проведении и анализу данных полевых исследований, что послужило основой для публикации работы в научных изданиях.

В период выполнения магистерской диссертации Дарья Евгеньевна показала высокий уровень теоретических знаний и практических навыков, зарекомендовала себя с положительной стороны: дисциплинирована, исполнительна и последовательна в работе. Е. принятии решений она проявляла самостоятельность, инициативность и способность к анализу комплекса проблем связанных с направлением научного исследования.

Календарный график выполнения диссертационного исследования магистрантом соблюдался добросовестно. Задание на выпускную квалификационную работу выполнено в полном объеме. Материал диссертации изложен логически, последовательно и оформлен в соответствии с требованиями к построению, изложению и оформлению документов учебной деятельности Сибирского федерального университета.

Как научный руководитель, могу утверждать, что цель выполнения диссертационной работы магистранта достигнута, не вызывает сомнений научная новизна и практическая значимость работы.

Магистерская диссертация готова к защите, полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов, а ее автор, Галаева Дарья Евгеньевна, заслуживает присуждения степени магистра по направлению подготовки «Строительство».

Научный руководитель
д-р экон.наук, доцент

СК / И.А. Саенко
«02» 07 2020 г.

РЕЦЕНЗИЯ
на магистерскую диссертацию

Галаевой Дарьи Евгеньевны

на тему «Развитие теории и практики судебной экспертизы в рамках оценочной деятельности»

представленной к защите
по направлению 08.04.01. Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Магистерская диссертация Галаевой Дарьи Евгеньевны представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и достижение цели – исследования практики развития судебных строительно-технических экспертиз в жилищном строительстве в рамках деятельности компаний-застройщиков

Автором обоснована актуальность темы исследования, заключающаяся в разработке мероприятий, направленных на решение проблем компаний-застройщиков в сфере судебных строительно-технических экспертиз, доказанная на основе изучения особенностей деятельности застройщиков в сфере экспертиз, а также научных трудов отечественных ученых, занимающихся вопросом практики судебной строительно-технической экспертизы.

В диссертационной работе магистрантом были определены цель, задачи, объект и предмет исследования, сформирована рабочая гипотеза, указана степень научной разработанности проблемы, а также теоретическая и практическая значимость работы.

Также магистрантом были выдвинуты основные научные результаты по итогам выполнения диссертации, обладающие научной новизной.

Практическая значимость исследования заключается в том, что результаты исследования, определившие недостаточность мероприятий для эффективного регулирования качества возводимого жилья, могут быть использованы компаниями-застройщиками с целью формирования системы надзора за всеми выполняемыми работами на объекте строительства.

В диссертации грамотно выявлены проблемы компаний-застройщиков в сфере судебных экспертиз, выявленные на основе анализа их деятельности. Кроме того, для каждого блока проблем были предложены стратегические пути их решения.

Основной научный результат представляет собой выявление и обоснование выбора стратегических путей, направленных на уменьшение числа судебных строительно-технических экспертиз.

Магистром были разработаны основные стратегические направления уменьшения числа судебных строительно-технических экспертиз в жилищной сфере, а именно: улучшение качества отделочных работ на строящемся

объекте, в том числе посредством усиления договорных отношений между застройщиком и подрядчиком; изменение внутренней политики застройщика (увеличение числа мировых соглашений) и разработка ВСТП; так же предлагается внесение дополнений в действующее законодательство, а именно ответственность за заведомо ложное заключение эксперта и систему оценивания компетентности эксперта.

В качестве замечаний следует отметить, что автор не в полной мере указывает эффективность предложенных мероприятий, направленных на уменьшение числа судебных строительно-технических экспертиз, рассматривает только инструменты в деятельности компаний-застройщиков, не учитывая изменения на законодательном уровне.

Указанное выше замечание не снижает уровень научно-практической значимости диссертации. Теоретическая и эмпирическая части работы соответствуют поставленным в начале выполнения диссертации цели, задачам, объекту и предмету исследования.

Материал магистерской диссертации грамотно изложен, логически структурирован и в целом выполнен на высоком уровне. Работа отличается общим уровнем грамотности, понятным стилем изложения и систематизированным содержанием работы, соответствующим требованиям к выпускным квалификационным работам магистров.


Поставленная цель исследования достигнута, задачи решены, сделаны выводы по результатам проведенной работы.

Представленная магистерская диссертация отвечает необходимым требованиям, заслуживает оценки отлично, а ее автор, Галаева Дарья Евгеньевна, заслуживает присуждения степени магистра.



Рецензент
Управляющий директор

Место работы: ООО «Монолитстрой»


_____/А.А. Хмельёв
М.П. «05» мая 2020 г.