

**Предложения по реализации пункта 5 Протокола совещания у  
Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л.  
Мутко от 04.10.2019 № ВМ-П9-84-пр**

**I. О типовом порядке проведения экспертизы и оценки  
выявленных строительных недостатков объектов  
недвижимости**

(далее – Типовой порядок)

1. Основные проблемы проведения экспертизы и оценки строительных недостатков и предлагаемые решения

1.1 В настоящее время значительная часть строительно-технических экспертиз, в том числе назначаемых судами, осуществляется негосударственными

экспертными организациями или лицами, не являющимися государственными экспертами. При этом статус, обязанности и ответственность негосударственного

эксперта недостаточно урегулированы действующим законодательством. Для таких экспертов не установлены требования к уровню компетенции, подтверждению квалификации, методическому обеспечению. Существующие требования к судебным экспертам ограничиваются наличием образования (достаточно специализации в области управления недвижимостью) и минимального опыта работы. Строительные эксперты включены в систему добровольной сертификации при Минюсте России. Оценка экспертов при этом

ведется в большей мере по навыкам соблюдения процессуального порядка оформления заключений, а не технической квалификации. Суды не вникают в профессиональную составляющую экспертных заключений. Причем недостаточной квалификацией зачастую обладают не только эксперты, привлекаемые истцами, но и эксперты, назначаемые судом. Отмечаются массовые

случаи применения экспертами не поверенных измерительных приборов.

Критерии оценки компетентности лиц, обладающих специальными знаниями, достоверности используемых ими экспертных методик и их научной

обоснованности законодательно не закреплены, что является причиной низкого

качества проводимых этими лицами экспертиз и, как следствие, судебных ошибок,

увеличения количества повторных и дополнительных экспертиз, увеличения сроков судопроизводства в целом.

***Предлагаемые решения:***

Внести в законодательство о градостроительной деятельности правовые нормы, направленные на регулирование деятельности экспертов,

осуществляющих строительно-техническую экспертизу, в том числе назначаемую

судами, с учетом необходимости:

- повышения требований к экспертным организациям и экспертам, в том числе к негосударственным экспертным организациям и лицам, не являющимся

государственными экспертами (квалификационные требования, опыт работы, подтверждение квалификации, соответствие требований профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденное приказом Минтруда России от

30.05.2018 № 264-н, прохождение обязательной независимой оценки квалификации и т.д.);

-установления специализации экспертов в области строительно-технической экспертизы;

- создания единого государственного реестра экспертов и экспертных организаций в области строительства с указанием их специализации;

1.2 Отсутствие в Федеральном законе от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требований к срокам и условиям хранения доказательственной базы, а именно, контрольного экземпляра заключения экспертизы, контрольных протоколов испытаний и образцов, приводят к сложностям при оспаривании результатов экспертизы или вынесенного по делу решения, а также при конкуренции результатов строительно-технических экспертиз.

***Предлагаемые решения:***

Установить условия и сроки хранения документов о прохождении строительно-технической экспертизы, а также полученных образцов, в том числе

для негосударственных экспертов.

1.3. В настоящее время отсутствуют единые, своевременно актуализируемые методики и средства экспертных исследований, а также единая

терминология. Не находят широкого применения практика современных высокотехнологических и компьютеризированных методов исследования, не в достаточной мере развито информационное обеспечение экспертной деятельности.

Строительными экспертами допускается неполнота исследуемых материалов. Отсутствует единый рекомендуемый перечень документов, необходимых для проверки объемов и стоимости выполненных строительных работ. Отсутствуют

единые требования к оформлению заключений строительно-технической экспертизы, структура и содержание заключений, состав приложений определяется экспертом самостоятельно. Также отсутствует единая методика

определения сроков и стоимости проведения экспертизы в зависимости от ее вида,  
предмета исследования и других параметров.

***Предлагаемые решения:***

1) Проводить натурные обследования (измерения) объекта при проведении строительно-технической экспертизы, в том числе при обращении собственника в суд в период гарантийного срока по методикам выполнения измерений, установленных в:

- ГОСТ 8.010-2013 Государственная система обеспечения единства измерений.

Методика выполнения измерений. Основные положения;

- ГОСТ 26433.0-85 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения;

3

- ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений.

2) Установить требования к единой терминологии в соответствии с ГОСТ Р 58033-2017 Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины при проведении строительно-технической экспертизы;

3) Утвердить единый перечень документов, необходимых для проведения строительно-технической экспертизы, включая разделы проектной документации

- смета, ссылки на стандарты организации, требования к производству работ и др.;

4) Разработать и утвердить типовую форму заключения эксперта при проведении строительно-технической экспертизы;

5) Разработать и утвердить методику определения сроков и стоимости строительно-технической экспертизы.

1.4. Во многих случаях у лица, назначающего экспертизу недостатков объекта недвижимости, отсутствует достаточная квалификация в сфере строительства, поэтому вопросы, поставленные перед экспертом, зачастую являются некорректными или неполными. Соответственно заключения носят формальный характер, не содержат ответов на вопросы, имеющих существенное

влияние на оценку доказательств сторон. При проведении экспертизы в большинстве случаев эксперт не оценивает проектную документацию, условия

договора, инструкцию по эксплуатации объекта недвижимости, субъективно трактует технические нормы и правила.

***Предлагаемые решения:***

1) Установить, что требования к качеству объекта недвижимости устанавливаются в проектной документации одним из следующих способов:

- ссылкой на действующие нормативные документы, регламентирующие

требования к качеству работ, включенные в Постановление Правительства РФ от

26.12.2014 г. № 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» и (или) Приказ Росстандарта от 17.04.2019

№ 831 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- ссылкой на стандарты организации, регламентирующие качество работ.

Стандарты организации разрабатываются и утверждаются в соответствии с ГОСТ

Р 1.4-2004 Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения;

- определяются проектировщиком самостоятельно в соответствии с уровнем ответственности проектируемого объекта, установленного в задании на проектирование;

2) Определить перечень типовых вопросов при проведении строительно-технической экспертизы, а именно:

- являются ли дефекты, выявленные в ходе экспертизы, строительными недостатками?

- оказывают ли выявленные дефекты на возможность использования жилого помещения по его назначению и на уменьшение цены договора?

-какой характер выявленных дефектов? (явный, скрытый, критический, значительный, малозначительный, устранимый, неустранимый), в соответствии с

определениями ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения.

- соответствуют ли выполненные работы условиям договора, проектной и (или)

рабочей документации, проектной декларации, инструкции по эксплуатации?

- являются ли выявленные дефекты видимыми и явными (или скрытыми) и могли бы быть они обнаружены на этапе приемки объекта недвижимости?

1.5. При проведении инструментальных и визуально-инструментальных обследований зданий и сооружений экспертами не обеспечиваются метрологические требования к приборам и инструментам (как по наличию необходимого инструментария, так и по поверке инструментов). Отсутствует требование об указании в экспертном заключении сведений о применяемых в ходе строительно-технической экспертизы приборах и инструментах. Также отсутствует перечень методов исследований с указанием применяемых средств

измерений в зависимости от вопросов, поставленных перед строительным экспертом.

***Предлагаемые решения:***

- 1) Установить требования к методам исследования и используемым средствам измерения, а также к их поверке;
- 2) Установить, что при проведении строительно-технической экспертизы должны применяться поверенные средства измерений в соответствии с приказом

Минпромторга России от 02.07.2015 № 1815 «Об утверждении порядка проведения поверки средств измерений, требования к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке».

2. Предложения по структуре Типового порядка.

Предлагаем следующую структуру Типового порядка:

1. Общие требования к экспертному учреждению (штатная численность, техническое оснащение, порядок организационно-распорядительных действий

при поступлении документа о назначении экспертизы, мероприятия по обеспечению независимости проведения строительно-технической экспертизы).

2. Техническое и методическое обеспечение проведения экспертизы.

Требования к методам исследования и используемым средствам измерения (измерительным приборам и оборудованию) и их поверке.

3. Общие требования к эксперту (квалификация, порядок организационно-распорядительных действий при проведении экспертизы, обеспечение независимости действий эксперта, пределы свободного позиционирования).

4. Правила оформления заключения эксперта.

5. Методика определения сроков и стоимости экспертизы.

6. Типовые вопросы к эксперту.

7. Экспертиза проектной и рабочей документации. Определение комплектности проектной и рабочей документации.

8. Определение стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ.

9. Особенности проведения экспертизы:

- в отношении проектов на строительство линейных объектов;
- в отношении предпроектной документации;
- определение стоимости фактически выполненных строительных работ;
- определение степени физического износа объектов;
- экспертиза гидроизоляции фундаментов и стен подвалов;
- экспертиза качества кровель зданий;
- экспертиза покрытий проезжей части и тротуаров автомобильных дорог общего назначения и улиц;
- экспертиза качества полов;
- экспертиза качества заполнений оконных и дверных проемов.

Экспертиза качества витражей;

- экспертиза качества отделочных покрытий стен, перегородок и

потолков;

- экспертиза санитарно-технического оборудования;
- экспертиза причин разрушения зданий и сооружений;
- экспертизы, связанные с определением причин несчастных случаев и катастроф при строительстве, реконструкции и ремонтах объектов капитального строительства;
- экспертиза при разделе домовладений (зданий, сооружений);
- определение размера реального ущерба от залива помещений;
- определение размера реального ущерба от пожара.

Приложения:

1. Перечень документов, необходимых для проведения строительно-технической экспертизы.
2. Методика определения сроков и стоимости экспертизы в зависимости от ее предмета и иных вводных данных.
3. Типовая форма заключения эксперта при проведении строительно-технической экспертизы.
4. Перечень строительных недостатков, которые влекут за собой существенное нарушение требований к качеству объекта недвижимости, и которые являются основанием для отказа от исполнения договора и предъявления требований о возврате денежных средств и уплаты процентов.
5. Перечень строительных недостатков, которые делают объект недвижимости непригодным для предусмотренного договором использования, и которые являются основанием для безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## **II. О классификации недостатков по степени их влияния на возможность использования объекта недвижимости по назначению**

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон N 214-ФЗ) в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным

для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в

разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков. Кроме того, в силу части 3 статьи Федерального закона N 214-ФЗ в случае **существенного нарушения требований к качеству** объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства

разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

При этом, в законодательстве отсутствует понятие строительных недостатков (дефектов) и их классификации в целях определения объема нарушения прав потребителя, а также четких критериев качества строительной

продукции. Это позволяет предъявлять застройщикам несоразмерные требования и ведет к значительным финансовым потерям.

Так, по данным из открытых источников информации

<https://pravo.ru/story/200791/> при обнаружении плесени на балконе через год, после получения квартиры, истица в результате судебных разбирательств и решений в итоге получила: 2,8 млн. рублей – возврат денег за квартиру, 1,6 млн. рублей процентов за пользование денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, 300 тыс. рублей – неустойка за нарушение срока ремонта, 100 тыс. рублей «потребительский штраф», 100 тыс. рублей получило общество защиты прав потребителя и 15 тыс. рублей – возмещение морального вреда. То есть штрафы, проценты и неустойки

составили 2 млн. 115 тыс. рублей, что сопоставимо со стоимостью самой квартиры.

Юридические фирмы в своих объявлениях об услугах указывают следующие возможные недостатки квартиры, которые могут являться основанием для предъявления претензий застройщику:

- отклонение высотных отметок пола и потолка от горизонтали;
- отклонение стен от вертикали с превышением допустимых показателей;
- механические повреждения входных дверей;
- превышение толщины швов кладки перегородок и ограждающих конструкций из ячеистых блоков;
- трещины в стенах;
- плесень;
- протекание наружных стен из-за нарушения эксплуатационных характеристик фасада/крыши.

Помимо указанных недостатков существуют многочисленные факты предъявления несоразмерных претензий по менее значительным недостаткам отделочных работ, таким как разнотонность, пятна, неровности, шероховатости

на поверхности стен и потолков; межкомнатные двери смонтированы не по

уровню; наличие зазоров в местах стыков элементов оконных блоков, остатки цемента на подоконнике и т.д.

### ***Предлагаемые решения:***

В целях установления однозначной правоприменительной практики и недопущения случаев злоупотреблений, которые могут привести к ухудшению

финансового состояния застройщиков необходимо:

1) основываясь на Классификаторе основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденного Главной инспекцией Госархстройнадзора Российской Федерации 17 ноября 1993г. (далее – Классификатор), установить:

- перечень недостатков, которые влекут за собой существенное нарушение требований к качеству объекта недвижимости, и которые являются основанием

для отказа от исполнения договора и предъявления требований о возврате денежных средств и уплаты процентов (часть 3 статьи 7 Федерального закона №

214-ФЗ);

- перечень недостатков, приводящих к ухудшению качества объекта недвижимости, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и которые являются основанием для безвозмездного

устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

2) Провести работу по актуализации Классификатора, в том числе в части привязки классифицируемых дефектов к понятиям, используемым в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) (существенный явный, скрытый недостаток и т.д.).

## **III. Об установлении обязательного досудебного порядка урегулирования споров при выявлении строительных недостатков**

### **объектов недвижимости**

Отсутствие обязательного претензионного порядка урегулирования споров затрудняет реализацию гражданско-правовых способов защиты прав застройщиком. Так, в соответствии со статьей 483 Гражданского кодекса покупатель обязан известить продавца о ненадлежащем исполнении договора. В

случае неисполнения указанного правила продавец вправе отказаться от

удовлетворения требований покупателя, если докажет, что невыполнение этого

правила покупателем повлекло невозможность удовлетворить его требования. Кроме того, статьей 452 Гражданского кодекса установлено, что требование об

изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок.

Соблюдение претензионного порядка позволит разрешать спорные ситуации до подачи искового заявления, что значительно снизит нагрузку на судебные органы, сократит время урегулирования споров, снизит издержки сторон. В настоящее время широко распространена практика, когда специально

созданные юридические компании централизованно «собирают» иски в отношении одного застройщика по незначительным строительным

недостаткам и одновременно обращаются в суд. Так, по имеющимся данным, в

отношении одного застройщика из Челябинска в один день прошло 23 судебных

заседания. Вместе с тем, все эти недостатки могли бы быть устранены застройщиком без судебных тяжб.

Обязательный досудебный порядок урегулирования споров широко распространен в законодательных актах, регулирующих правоотношения с участием потребителей. Так, обязательный досудебный порядок урегулирования

споров предусмотрен Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 797

об отношениях из договора перевозки груза), Воздушным кодексом Российской

Федерации (статья 124), Кодексом внутреннего водного транспорта Российской

Федерации (статья 161), Федеральным законом от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об

обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (статья 161), Федеральным законом от 08.11.2007 №

259-ФЗ «Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического

транспорта» (статья 39), Федеральным законом от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О

связи» (статья 55).

***Предлагаемые решения:***

Внести изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ, изложив часть 6 статьи 7 в следующей редакции:

**«б. До предъявления к застройщику иска в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства участник долевого строительства обязан предъявить застройщику в письменной форме требования с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. В случае отказа застройщика удовлетворить предъявленные требования полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично предъявленных требований в тридцатидневный срок, либо иной срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства, участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.»**\_\_