

УДК 343.148.6

Споры и судебные ситуации, связанные с объектами, обладающими историко-архитектурной ценностью, при проведении судебной строительно-технической экспертизы

Ананян Александр Юрьевич – магистрант кафедры Организации строительства и управления недвижимостью Национального исследовательского Московского государственного строительного университета.

Аннотация: Недостаточность специальных знаний, а также неточности в законодательных актах, приводят к допущению ошибок в ходе производства ССТЭ, и при составлении окончательного заключения эксперта.

Ключевые слова: Экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза, реставрация, реконструкция, объект культурного наследия, эксперт.

В процессе восстановления изначального облика зданий не всегда достаточным будет проведение косметическо-реставрационных работ. Часто возникает необходимость замены элементов в связи с их полной непригодностью к эксплуатации или восстановлению, а также бывает необходимость в возвращении их первоначального вида путем достройки утраченных элементов.

При восполнении утраченных элементов могут быть изменены параметры здания (высоты, количество этажей, площади, объема), а из Градостроительного Кодекса РФ следует, что работы, в результате которых происходит изменение параметров здания, относятся к реконструкции, которая в отношении большинства объектов культурного наследия запрещена.

Примеров данных ситуаций довольно много.

Бывает ситуации, в которых собственник помещений хочет вернуть изначальный облик здания, достроив имеющиеся некогда части здания, к примеру, купол, исходя исключительно из благих намерений.

Но, данная ситуация, может быть рассмотрена и с другой стороны: суд может решить, что собственник помещений хотел увеличить площадь своих владений за счет достройки купола и антресолей.

В большинстве случаев исход подобных судебных споров зависит от результата судебной экспертизы. От ответа на вопрос, относятся ли проведенные работы к реконструкции здания либо к его реставрации, чаще всего и зависит вывод суда о самовольности постройки и необходимости сноса воссозданного элемента объекта культурного наследия, являющегося результатом незаконной реконструкции. И несмотря на то, что экспертом выступает, соответствующее необходимым требованиям для подготовки заключения в данной области, учитывая противоречия в законодательстве, ошибки не исключены.

Так же, одним из наиболее частых вопросов, встающих перед экспертом, является вопрос об определении количественных и качественных объемов работ. Проблемой в данной ситуации будет являться недостаточность специальных знаний у экспертов, необходимых для проведения экспертизы именно реставрационных работ. Зачастую, негосударственные компании, проводящие экспертизу в рамках судебного разбирательства, имеют в своем штате специалистов, плохо знакомых с проведением реставрационных работ, имеющих свою специфику. В связи с чем, после проведения экспертизы, может быть вынесено неверное решение.

Одной из главных проблем, при определении количественно-стоимостных показателей, является пластичность в составлении сметы. Так же, что относится именно к реставрационным работам и ценообразованию в них, существует проблема редких материалов. Для расчета смет на реставрационные работы используются специальные сметные нормы. Расценки в них могут отличаться от расценок при обычном строительстве или реконструкции, в связи с присутствием в них дополнительных работ. Например, сметные нормы, на покраску стен при реставрации помещений, включают в себя работу по подбору колера, который специально отбирается технологом, с учетом характеристик краски и необходимости в максимальном совпадении цвета уже высохшего покрытия, нанесенного в несколько слоев. Но, помимо работы технолога, в

данную расценку включена стоимость отмывки, которая необходимо для правильного оттенка и совпадения цвета с остальными поверхностями после окончания работ.

Еще одним примером, который описывает неточность в оценке стоимости выполненных работ, является широкий диапазон расценок. При отсутствии расценки на какой-либо материал в сметных нормах (что является очень частым явлением при проведении реставрационных работ), сметчик должен найти стоимость на данный материал из открытых источников. Алгоритм прост: из тех выбранных на свое усмотрение предложений, сметчик выбирает наименьшее. Проблема заключается в том, что выборка предложений постоянно обновляется, и те цены, которые были выбраны изначально, могут сильно отличаться от актуальных цен, которые будут принимать в расчет при проведении экспертизы. Так же сметчик, изначально, может провести выборку из большего количества позиций, представленных в открытых источниках и предложить три наиболее высоких расценки, из-за чего, самая дешевая позиция из данной выборки окажется дороже среднерыночной цены.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция).
2. СРП-2007 Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (3-я редакция).
3. Реставрационные нормы и правила РНИП 1.02.01-94.

{social}