

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ КОМПЛЕКСНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Президент Союза Финансово-экономических судебных экспертов (ФЭСэ),
Президент СРО Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО),
Советник при ректорате НИУ МГСУ, профессор, д.э.н.

г. Москва, РЭУ им. Г.В. Плеханова, 26 ноября 2024 г.

Комплексная экспертиза

73-ФЗ. Статья 23. Комиссия экспертов разных специальностей

При производстве комиссионной судебной экспертизы **экспертами разных специальностей** (далее - **комплексная экспертиза**) каждый из них проводит исследования в пределах своих специальных знаний. В заключении экспертов, участвующих в производстве комплексной экспертизы, указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. **Каждый эксперт, участвующий в производстве комплексной экспертизы, подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований, и несет за нее ответственность.**

Общий вывод делают эксперты, компетентные в оценке полученных результатов и формулировании данного вывода. Если основанием общего вывода являются факты, установленные одним или несколькими экспертами, это должно быть указано в заключении. В случае возникновения разногласий между экспертами результаты исследований оформляются в соответствии с частью второй статьи 22 настоящего Федерального закона.

Комплексная экспертиза

УПК РФ. Статья 201. Комплексная судебная экспертиза

1. Судебная экспертиза, в производстве которой участвуют **эксперты разных специальностей**, является комплексной.
2. В заключении экспертов, участвующих в производстве комплексной судебной экспертизы, указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. **Каждый эксперт, участвовавший в производстве комплексной судебной экспертизы, подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований, и несет за нее ответственность.**

Комплексная экспертиза

ГПК РФ. Статья 82. Комплексная экспертиза

1. Комплексная экспертиза назначается судом, если установление обстоятельств по делу требует одновременного проведения исследований с использованием **различных областей знания** или с использованием **различных научных направлений в пределах одной области знания**.

2. Комплексная экспертиза поручается **нескольким экспертам**. По результатам проведенных исследований эксперты формулируют общий вывод об обстоятельствах и излагают его в заключении, которое подписывается всеми экспертами.

Эксперты, которые не участвовали в формулировании общего вывода или не согласны с ним, подписывают только свою исследовательскую часть заключения.

Комплексная экспертиза

АПК РФ. Статья 85. Комплексная экспертиза

1. Комплексная экспертиза проводится не менее чем двумя экспертами разных специальностей.
2. В заключении экспертов указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. Каждый эксперт, участвовавший в проведении комплексной экспертизы, подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований, и несет за нее ответственность.
3. **Общий вывод делают эксперты, компетентные в оценке полученных результатов и формулировании данного вывода.** В случае возникновения разногласий между экспертами результаты исследований оформляются в соответствии с частью 2 статьи 84 настоящего Кодекса.

Комплексная экспертиза

КАС РФ. Статья 81. Комплексная экспертиза

1. В случае, если при установлении соответствующих обстоятельств по административному делу возникает необходимость в проведении экспертизы с использованием специальных познаний **в различных областях знаний** или с использованием познаний **в различных научных направлениях в пределах одной области знаний**, суд назначает комплексную экспертизу.
2. Комплексная экспертиза поручается **нескольким экспертам**.
3. В заключении экспертов, участвующих в проведении комплексной экспертизы, указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. Каждый эксперт, участвовавший в проведении комплексной экспертизы, подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований, и несет за нее ответственность.
4. Общий вывод делают эксперты, компетентные в оценке полученных результатов и формулировании данного вывода. **Эксперты, не участвовавшие в формулировании общего вывода или несогласные с ним, подписывают только ту часть заключения, которая содержит описание проведенных ими исследований, и несут за нее ответственность.**

Законодательное регулирование

СТ и ЗУ СУДЕБНЫЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

**73-ФЗ
«О ГСЭД»**

**Процессуальные
кодексы
(АПК, ГПК, УПК, КоАП, КАС)**

VS

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ИНЖИНИРИНГ, СЕРВЕЙИНГ, ВНЕСУД. ЭКСПЕРТИЗЫ

Перечень родов (видов) судебных экспертиз, с вопросами по определению стоимости (Приказ Минюста РФ от 20.04.2023 г. № 72)

Автотовароведческая
исследование ТС в целях определения
их стоимости и стоимости
восстановительного ремонта

Строительно-техническая
Исследование строительных объектов и
территории, функционально связанной с
ними, с целью определения их рыночной и
иной стоимости

Товароведческая
Исследование пром. и прод. товаров,
в том числе с целью определения их
стоимости

Землеустроительная
Исследование объектов землеустройства
с целью определения их рыночной и иной
стоимости

Экологическая
Исследование экологического состояния
объектов окружающей среды в целях
определения стоимости восстановления

Экономическая
исследование показателей
финансового состояния
и финансово-экономической деятельности
хозяйствующего субъекта

Первоначальная формулировка

**Строительно-
техническая**

16.1 Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, ***в том числе с целью проведения их оценки***

Землеустроительная

27.1 Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности

Действующая формулировка

(Приказ Минюста РФ от 20.04.2023 г. № 72)

Строительно-
техническая

16.1. Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними.

16.2 Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, **с целью определения их рыночной стоимости**

Земле-
устроительная

27.1. Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности.

27.2. Исследование объектов землеустройства **с целью определения их рыночной и иной стоимости.**

27.3. Почвенное, геоботаническое исследование объектов землеустройства.

Судебный эксперт vs Стройтех специалист

Про квалификацию и уровень компетентности:

СТРОЙТЕХ СПЕЦИАЛИСТ:

- Высшее образование + ДПО;
- Допуски СРО / членство в СРО;
- Страховка
- Квал. экзамен (*экспертиза проектной документации, экспертиза пром. безопасности, кадастровая деятельность и т.д.*)
- Независимая оценка проф. квалификации (238-ФЗ)
- Внесение в реестр НОСТРОЙ, НОПРИЗ и т.д.

vs

или

=

НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ СУДЕБНЫЙ СТРОЙТЕХ (ЗЕМЛЕУСТР.) ЭКСПЕРТ

специальные знания в области науки, техники, искусства или ремесла

???

Про образование по ССТЭ:

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ

+ ДПО по конкретной экспертной специальности

ОПЫТ НИУ МГСУ

Магистерская программа
и программа проф. переподготовки:
**«Судебная строительно-техническая
и стоимостная экспертизы объектов
недвижимости»**

АКТУАЛЬНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СУДЕБНОЙ СТОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ
КАЧЕСТВА, ОБЪЕМОВ
и СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

**ЗАКАЗЧИК
VS ПОДРЯДЧИК**

**СТР. ДЕФЕКТЫ /
НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ
РЕМОНТ ПРИ ПРИЕМКЕ
КВАРТИРЫ по ДДУ**

**УЩЕРБ ОТ ЗАЛИВОВ,
ТЕХНОГЕННЫХ
ФАКТОРОВ, АВАРИЙ и т.д.**

**САМОВОЛЬНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО**

**НЕДВИЖИМОЕ /
ДВИЖИМОЕ
(капитал. / некапитал.)**

**НЕОТДЕЛИМЫЕ
УЛУЧШЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ**

РАЗДЕЛ ДОМОВЛАДЕНИЙ



**ССТЭ по самовольному
строительству**

ТОЛЬКО в ГСЭУ !!!

Распоряжение Правительства РФ

от 31.10.2023 №3041-р

**СЭП РФ при участии Союза ФЭСэ
подала иск в ВС РФ**

Идет апелляция

**Ждем выпуска итогового Решения и
мотивировочной части к нему**



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 марта 2024 г. № 326

МОСКВА

Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Установить следующие особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве:

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2024 г. включительно;

при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации",

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

от 18.03.2024 г. №326

Правительством вновь введен мораторий на неустойку и убытки по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ).

Мораторий распространяется и на штрафы по Закону о защите прав потребителей и действует с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2024 года.

В отношении уже предъявленных штрафов за нарушения по Закону о защите прав потребителей, предоставляется отсрочка их уплаты до 31 декабря 2024 года.

С 22 марта 2024 года банки не вправе исполнять требования, основанные на таких исполнительных листах. По всем другим требованиям за период с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года проценты начисляются исходя из ключевой ставки ЦБ, но не выше 9.5 %.

266-ФЗ от 08.08.2024 г. - новые санкции для застройщиков

Санкция	Было	Стало с 1 сентября 2024 года
Неустойка за просрочку исполнения требования дольщика	1% за каждый день просрочки от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков, или от суммы, подлежащей возмещению	1/150 ключевой ставки ЦБ РФ (0,14 %) для личных нужд или 1/300 (0,07 %) с целью извлечения прибыли от суммы обязательства застройщика перед дольщиком, но не более суммы расходов, нужных для устранения недостатков. <u>Если из-за недостатка квартира непригодна для проживания, неустойку рассчитают от цены договора</u>
Штраф, который суд накладывает за отказ добровольно устранить проблемы	50% от суммы иска	5% от суммы иска
Моральный вред	Компенсацию морального вреда взыскивали по закону «О защите прав потребителей»	Компенсацию морального вреда будут взыскивать по закону «Об участии в долевом строительстве». <u>Кардинально ничего не меняется</u> : размер компенсации морального вреда определит суд. Она не зависит от размера возмещения имущественного вреда и выплачивается без привязки к другим выплатам в пользу дольщика
Гарантийный срок на квартиры в новостройках	5 лет	3 года

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

КОНТАКТЫ:

Кулаков Кирилл Юрьевич,

- Президент Союза ФЭСэ
- Президент СРО РАО
- Советник при ректорате НИУ МГСУ, профессор, д.э.н.,

Моб. тел.: 8-916-688-06-25

E-mail: kkulakov@bk.ru