

Марченко Екатерина Ивановна, магистрант,
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение,
«Донской государственный технический университет»
Marchenko Ekaterina Ivanovna, Master's student,
Federal State budgetary educational institution
«Don State Technical University»

Марченко Ирина Сергеевна, студент,
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
«Ростовский государственный университет путей сообщения»
Marchenko Irina Sergeevna, student,
Federal State budgetary educational institution
«Rostov State University of Railway Engineering»

**СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
CONSTRUCTION EXPERTISE OF THE COST OF WORKS PERFORMED
AND CONSTRUCTION MATERIALS USED**

Аннотация. Статья посвящена вопросам осуществления строительной экспертизы для рыночной оценки недвижимости в промышленной, жилищной и градостроительной сферах в связи с существующей потребностью в различных сферах: в уголовном судопроизводстве – при расследовании дел, связанных с приобретением или сбытом имущества, заведомо добытого преступным путем (ст. 175 УК РФ), незаконным получением кредита (ст. 176 УК РФ), преднамеренным (ст. 196 УК РФ) и фиктивным (ст. 197 УК РФ) банкротством и пр; в гражданском и арбитражном процессах – при судебном рассмотрении исков о применении последствий недействительных и ничтожных сделок, признании сделки недействительной (ст. ст. 166 - 170 ГК РФ), споров о правах и законных интересах лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Abstract. The article is devoted to the issues of carrying out construction expertise for the market valuation of real estate in the industrial, housing and urban planning spheres in connection with the existing need in various areas: in criminal proceedings – in the investigation of cases related to the acquisition or sale of property knowingly obtained by criminal means (art. 175 of the Criminal Code), illegal loan (art. 176 of the Criminal Code), intentional (Articles 196 of the Criminal Code of the Russian Federation) and fictitious (Articles 197 of the Criminal Code of the Russian Federation) bankruptcy, etc.; in civil and arbitration proceedings – during judicial review of claims for the application of the consequences of invalid and void transactions, invalidation of the transaction (Articles 166-170 of the Civil Code of the Russian Federation), disputes about the rights and legitimate interests of persons, engaged in entrepreneurial and other economic activities.

Ключевые слова: Строительный объект, стоимость, строительно-ремонтные работы, судебное решение, спор.

Keywords: Construction site, cost, construction and repair work, court decision, dispute.

Исследования, связанные с определением стоимости выполненных работ и использованных строительных материалов, строительного объекта в целом либо отдельной его части остаются неотъемлемой частью профессиональной деятельности эксперта-строителя.



Законом предусмотрена уголовная ответственность за нарушения правил ведения строительных работ, повлекшие за собой, в частности, крупный ущерб (ст. 216 УК РФ). Определить его стоимостное выражение можно только с использованием соответствующих специальных знаний.

При рассмотрении судами гражданских споров о праве собственности на домовладения определение стоимости дома, построек хозяйственно-бытового назначения, благоустройства и затрат, понесенных сторонами, позволяет судить о степени участия истца и ответчика в строительстве, обустройстве спорной недвижимости.

Проведение расчетов необходимо и при определении компенсации, выплачиваемой одной из сторон, когда стоимость реально выделяемой части домовладения отличается от стоимостного эквивалента идеальной доли совладельца в праве собственности на недвижимость, а также при выполнении ремонтно-восстановительных работ в ходе рассмотрения исков о возмещении ущерба при заливах квартир, разрушении строений (ст. 15 ГК РФ).

В соответствии со ст. 37 Семейного кодекса РФ имущество каждого из супругов может быть признано их общей совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из них либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и др.). При судебном рассмотрении споров супругов о праве собственности на имущество специальные знания эксперта-строителя необходимы для определения стоимости как части имущества, составляющей недвижимость жилищной сферы, так и строительных работ, проведенных во время их совместной жизни (виды и объем этих работ устанавливаются, разумеется, не экспертным путем).

Цель экспертного определения цены продукции строительного производства или выполненных ремонтно-строительных работ – установление имеющих доказательственное значение обстоятельств, которые необходимо выяснить по делу для его правильного разрешения. К обстоятельствам такого рода следует относить последствия консервации строительства. Так, «если по независящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ» (ст. 752 ГК РФ). Если спор между заказчиком и подрядчиком по поводу указанной суммы перейдет в сферу судебного разбирательства, эксперт-строитель должен провести экономические расчеты. Необходимость в расчетах возникает при определении стоимости перерасходованных при производстве строительных работ материалов. Такой перерасход, если он необоснованный, в себестоимость строительных работ не входит, а подлежит возмещению за счет виновных лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

Потребность в производстве экспертиз, связанных с решением этих вопросов, постоянно возрастает. Это обусловлено увеличением в гражданских и арбитражных судах количества хозяйственных и иных споров, порождаемых отсутствием эффективного механизма правового регулирования идущих в стране процессов становления относительно новых форм собственности, развития рыночных отношений.

Выделение судебно-стоимостных исследований в качестве самостоятельного вида экспертной деятельности – закономерный этап развития цивилизованного бизнеса в России. Практика разрешения предпринимательских споров показывает, что центр обсуждения и



принятия решений по спорным вопросам медленно, но верно сдвигается в область правового поля. Вектором развития является увеличение роли судебных и досудебных процедур и постепенное сокращение процедур внесудебных.

Необходимость в рыночной оценке недвижимости промышленной, жилищной и градостроительной сферы возникает в уголовном судопроизводстве при расследовании дел, связанных с приобретением или сбытом имущества, заведомо добытого преступным путем (ст. 175 УК РФ), незаконным получением кредита (ст. 176 УК РФ), преднамеренным (ст. 196 УК РФ) и фиктивным (ст. 197 УК РФ) банкротством и пр. В гражданском и арбитражном процессах специальные знания эксперта-строителя востребованы при судебном рассмотрении исков о применении последствий недействительных и ничтожных сделок, признании сделки недействительной (ст. ст. 166 - 170 ГК РФ), споров о правах и законных интересах лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Определение рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков может быть как самостоятельной экспертной задачей, так и промежуточным этапом исследования, что имеет место при производстве экспертиз по гражданским делам, связанным со спорами о праве собственности на домовладения. Для данного вида исследований характерна определенная специфика, заключающаяся в избирательности подхода к решению вопроса, всегда ли при определении стоимости строений спорного домовладения следует учитывать влияние таких факторов, как их месторасположение (в городе или сельской местности, а в пределах населенного пункта - в центре или на окраине); наличие (отсутствие) транспортных магистралей (железнодорожных либо автомобильных); степень благоустройства района, где расположен объект спора; наличие (отсутствие) в непосредственной близости от него леса, реки, озера, моря либо реально существующих или предусмотренных в перспективе промышленных предприятий, свалок, иных источников вредного воздействия на человека и т.д.

Наиболее приемлемый путь определения степени влияния таких факторов – исследование с использованием метода сопоставления парных продаж, т.е. сопоставления стоимости двух уже проданных схожих объектов оценки, в отношении которых действуют аналогичные по количеству и характеру факторы (все, кроме одного или нескольких), влияние которых подлежит определению. Этот метод не может быть рекомендован для подавляющего числа экспертных исследований по делам данной категории (имеются в виду случаи констатации экспертом возможности реального раздела жилого дома между совладельцами), так как способ оценки недвижимости с учетом собственно "рыночных" факторов в таких ситуациях неприменим. Поясним это положение на следующем примере.

Жилой дом возводился в элитном месте двумя совладельцами на участке земли, переданном им по наследству; вклад их в строительство одинаковый, соответственно, им принадлежат равные доли в праве собственности на него. Дом невозможно разделить в точном соответствии с их идеальными долями. Поэтому суду необходимо определить сумму выплаты в качестве компенсации той стороне по делу, которой будет передана во владение «меньшая» часть дома. При этом следует исходить из того, что оценка имущества – это определение его стоимости в соответствии с поставленной целью, а установление рыночной стоимости недвижимости напрямую связано с его продажей. Рыночная стоимость имущества - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Рассматриваемая выше ситуация не предполагает совершения сделки купли-продажи (собственники продолжают эксплуатировать каждый свою часть дома), следовательно, нет



условий для констатации необходимости определения собственно рыночной стоимости спорной недвижимости. Здравому смыслу противоречило бы увеличение суммы компенсации, основанное на влиянии такого фактора, как элитное месторасположение постройки, при том, что расходы, связанные с возведением дома, определялись лишь затратами, связанными с его строительством. В данном случае при определении стоимости спорного объекта недвижимости должен быть использован затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание имущества, с учетом всех видов износа. Данный подход предполагает применение названных выше методов сравнительной стоимости единицы имущества и стоимости укрупненных элементов.

В тех случаях, когда реальный раздел и иные формы преобразования спорного домовладения невозможны, его следует оценивать с учетом рыночных факторов. Это обусловлено необходимостью соблюдения условия, при котором сумма компенсации позволила бы стороне по делу, право владения недвижимостью которой прекращается с вступлением решения суда в силу, приобрести часть домовладения тех же габаритов и качества и расположенную в аналогичных условиях.

Такой же подход следует использовать при возможности реального раздела спорного домовладения на территориях, обладающих негативными с точки зрения оценки характеристиками административных центров, неблагоприятная экологическая обстановка, отсутствие развитой инфраструктуры и пр.). Рыночная стоимость жилых домов, построек хозяйственно-бытового назначения в таких местах может быть существенно ниже, чем затраты на их возведение. Поэтому затратный подход в таких обстоятельствах неприменим, так как рассчитанная таким способом компенсация при определении стоимости части домовладения может быть равна рыночной стоимости всего домовладения либо превышать ее, а это противоречит здравому смыслу.

Отдельного рассмотрения заслуживают вопросы, связанные с определением стоимости зданий, строений и сооружений, возведение которых в силу различных обстоятельств не было завершено.

Не законченные строительством объекты оцениваются как недвижимость. Вместе с тем, по смыслу ст. 219 ГК РФ, право собственности на недвижимость возникает с момента ее государственной регистрации, а до регистрации строящегося объекта, по замечанию Е.А. Суханова, он не может быть признан недвижимостью (431, с. 283). С учетом сказанного в заключении эксперта должны содержаться данные о наличии (отсутствии) государственной регистрации оцениваемых строений и влиянии этого факта на стоимость объекта исследования.

На рынке недвижимости объекты незавершенного строительства активно продаются и покупаются – закон не препятствует их обороту. Несмотря на формально существующую вероятность, что сделка может оказаться ничтожной по закону, если спор возникнет до того, как объект будет завершен строительством, судебная практика свидетельствует, что такая вероятность невелика и ею можно пренебречь.

Подтверждением этого служат положения, содержащиеся в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». В нем возможность положительного решения вопросов, может ли не завершенный строительством объект быть предметом договора купли-продажи и подлежит ли регистрации переход права собственности, аргументируется следующим образом: «В соответствии со ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте».



Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершённые строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

В силу ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента их регистрации.

Перемещение недостроенного объекта (если он представляет собой, например, фундамент и наружные стены) без несоразмерного ущерба невозможно, следовательно, он - объект недвижимости. Поэтому региональные комитеты по земельным ресурсам, осуществляющие регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, регистрируют переход прав на не завершённый строительством объект и земельный участок.

В практике имеют место случаи отказа в признании права собственности на строящееся здание. Однако основанием такого отказа является не то обстоятельство, что объект не закончен строительством, а иные мотивы, например, тот факт, что здание (строение) не имеет индивидуально-определённого претендента на право владения собственностью, при том что в соответствии со ст. 209 ГК РФ право собственности может быть признано только на индивидуально-определённое имущество.

Независимо от того, какой будет форма заключения - условной или безусловной, и с учетом того, что недостроенные объекты продаются и покупаются на рынке, при их оценке следует использовать метод сравнительного анализа продаж, принимая во внимание:

- степень готовности строительного объекта;
- величину затрат и время, необходимые для завершения строительства;
- другие обстоятельства: не является ли объект оценки "долгостроем", не устареет ли он морально в случае завершения его строительством в соответствии с проектом, будет ли он отвечать современным требованиям специальных правил и рынка.

Важное значение имеют при этом:

- возможность использования объекта в соответствии с его назначением без отступлений от требований экологических норм;
- сохранение целевого назначения территории, на которой расположен объект оценки (за период его консервации оно могло измениться, а территория приобрести, например, статус заповедника, охранной зоны, что исключает либо ограничивает возможность использования объекта по назначению);
- экономическая целесообразность продолжения и окончания строительства (часто предпочтительнее демонтировать оборудование, разобрать элементы здания на отдельные детали для дальнейшего их использования);
- форма владения (пользования) продавцом земельным участком (в ряде случаев при его долгосрочной аренде экономически целесообразно утилизировать объект и возвести новый, с иным функциональным назначением);
- наличие (отсутствие) каких-либо обязательств продавца, связанных с владением (пользованием) земельным участком, на котором расположен объект оценки (это может быть предусмотренное договором аренды обязательство по периодическому ремонту и замене расположенных на участке, но не имеющих отношения к недостроенному зданию коммуникаций, участию в социальных программах того административно-территориального



образования, где расположен объект, и пр.). Финансовое бремя таких обязательств может быть весьма существенным;

- другие условия.

Таким образом, определение стоимости не законченных строительством зданий, строений и сооружений никак нельзя отнести к наиболее простым задачам, решаемым в ходе оценочной деятельности. Правовой аспект рассмотрения данных вопросов придает им определенную специфику, дальнейшее изучение которой будет способствовать совершенствованию работы экспертов и повышению эффективности расследования и судебного разбирательства дел, связанных с недвижимостью промышленной, жилищной и градостроительной сферы.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.11.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024, с изм. от 30.10.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 29.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // Российская юстиция. 1998. № 1.

