

Проблемы строительно-технической экспертизы при определении объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ на примере здания здравоохранения

И.Ю. Зильберова, К.С. Петров, В.А. Рублевский,

Д.А. Зоалкфл, А.С. Карпович

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону

Аннотация: В данной статье рассматриваются проблемы технической экспертизы при определении объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ. Основной проблемой является то, что большая часть работ, производимых при строительстве (ремонте) скрытые, и проверить их не представляется возможным, поэтому эксперт при проведении данной экспертизы вынужден руководствоваться актами освидетельствования скрытых работ и журналом проведения работ.

Ключевые слова: проблема, экспертиза, скрытая работа, строительство, ремонт, причина, недобросовестность, заключение, эксперт, качество.

Сфера строительства во все времена была одной из самых востребованных, так как тесно связана с жизнью людей. Чем сильнее возрастает население нашей планеты, тем больше появляется необходимость возведения все большего количества как жилых зданий и сооружений, так и производственных. Именно поэтому данная отрасль так быстро развивается и остается востребованной до сих пор. Но, как и везде, у всего хорошего есть и обратная сторона. В связи с тем, что в этой сфере «крутится» огромное количество денег, не обходится и без большого количества неоднозначных ситуаций, которые возникают по разным причинам: недобросовестные застройщики; разнообразные преступные схемы; недостаточная квалификация рабочей силы; завышение стоимости работ и многое другое. Исходя из этого, существует необходимость привлечения экспертных организаций для разрешения конфликтов [1].

Одними из основных причин возникновения споров между заказчиком и подрядчиком являются завышенные объемы выполненных работ, а также завышение сметной стоимости работ. Исходя из опыта, можно сказать, что

основными методами завышения объемов и стоимости строительно-монтажных работ, как правило, являются следующие:

- 1) Вписывание в смету наименований, а также объемов работ, которые по факту не выполнялись;
- 2) Дублирование работ и материалов, учтенных в другой сметной расценке;
- 3) Использование более дешевых материалов или технологий производства работ, не предусмотренных сметным расчетом;
- 4) Включение в акты выполненных работ непредвиденных затрат без обоснования;
- 5) Неправильное применение коэффициентов перерасчета стоимости работ в текущие цены и т.п.

В случае, когда заказчик имеет подозрение на недобросовестность подрядчика, имеется необходимость проведения экспертизы объемов и определения стоимости фактически качественно выполненных работ [2]. Особенно важным является правильное формулирование вопросов, поставленных перед экспертом, ведь от их точности будет напрямую зависеть безусловность результатов его работы, и, как следствие этого – справедливость судебного решения, если это судебная экспертиза [3]. Перед тем, как специалист приступит к своим обязанностям и начнет выполнять задачи, между заказчиком и организацией должен быть подписан договор об оказании услуг [4].

Таким образом, при назначении экспертизы объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ перед экспертами ставятся следующие вопросы:

- 1) Определить объем и стоимость фактически качественно выполненных (подрядчиком) работ, соответствующих договору подряда от (дата) (номер), акту выполненных работ (номер) от
-

(дата), сметной документации. В случае наличия недостатков-определить виды и стоимость работ по их устранению;

2) Соответствуют ли фактически выполненные объемы и виды работ на данном объекте, указанные в актах выполненных работ формы КС-2, в рамках следующих договоров с (подрядчик):

А) (номер, дата договора) (объект);

Б) (номер, дата договора) (объект).

объемам и видам работ, которые были предусмотрены проектно-сметной документацией.

3) Соответствуют ли выполненные работы, примененные материалы и оборудование проектной и технической документации, а также строительным нормам и правилам;

4) Какова разница сумм по актам выполненных работ формы КС-2 и справкам о стоимости выполненных работ по форме КС-3 относительно фактической стоимости работ, выполненных на данном объекте;

5) Сколько и каких материалов израсходовано на строительство (ремонт) данного объекта, соответствует ли фактический расход тому, что предусмотрено договором;

6) Какова стоимость работ по устранению выявленных дефектов и несоответствий;

7) Какой объем строительно-монтажных работ выполнен на данную дату и какова строительная готовность объекта на данную дату?

Рассмотрим представленные вопросы на примере экспертизы здания здравоохранения в Ростовской области.

Для того, чтобы в результате экспертизы решение вопросов было объективным, эксперт должен иметь полный пакет документов, которые раскрывают объект спора между подрядчиком и заказчиком. Для выполнения

исследования эксперту были предоставлены следующие материалы: Акты по форме КС-2, КС-3, Договор, сводный сметный расчет, общий журнал работ, акты освидетельствования скрытых работ, сертификаты и паспорта качества. В деятельности эксперта-строителя немаловажным фактором является то, как быстро ему предоставят всю актуальную и необходимую информацию [5, 6]. Одной из основных проблем при проведении экспертизы объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ является то, что бывают такие работы, результат которых скрыт результатами других работ, при осуществлении строительной, ремонтной или же реконструкционной деятельности [7]. Доказать, были они выполнены или нет, с помощью обычных натурных замеров невозможно. Такие работы называют скрытыми, исходя из опыта, можно сказать, что их соотношение ко всему объему работ составляет около 50-60%, что, несомненно, достаточно много.

Измерение объемов и вычисление стоимости таких работ достаточно проблематично. Результат скрытых работ по окончании строительства возможно проверить только при проведении еще одного комплекса работ по вскрытию требуемых участков, а затем необходимо эти участки привести в первоначальный вид [8].

Зачастую это очень сложная задача, ведь проведение такого комплекса работ требует значительного количества сил, нервов, времени и самое главное это подразумевает большие финансовые затраты, что, конечно же, нежелательно. Для того, чтобы не попасть в такую ситуацию, составляют акты освидетельствования скрытых работ, которые и существуют для того, чтобы фиксировать и принимать те или иные скрытые работы в момент их завершения, также они включают разрешение на производство последующих работ, скрывающих уже зафиксированные [9]. Благодаря таким актам легко обеспечить, а затем и подтвердить строительный контроль всей технологической цепочки строительства. Вообще, перечень скрытых работ,

которые должны быть освидетельствованы, определяется проектной организацией, но фактически, данный перечень имеется далеко не во всех проектах, а если и имеется, то зачастую сделан очень непрофессионально и не устраивает ни заказчика, ни надзорные органы. Исходя из этого, после проведения работ, контроль за которыми невозможен после проведения последующих работ, рекомендуется составлять акты, но если все-таки случилось такое, что подрядчик не предъявил к приемке заказчиком работ акты освидетельствования скрытых работ на все работы и вскрытие непредъявленных работ не представляется возможным, выходом из данной ситуации являются письменные гарантии, выданные подрядчиком заказчику и службе эксплуатации, предусматривающие устранение последствий, причиной которых являются некачественно выполненные, не освидетельствованные скрытые работы, за свой счет в течение гарантийного срока. Также для проведения экспертизы объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ помимо актов освидетельствования скрытых работ необходимы журналы ведения работ, которые также дадут эксперту ценную основу при написании заключения, т.е. формулирования вывода, основанного на приемах логического мышления эксперта и направленного на построение ответов на поставленные перед экспертом вопросы, и оформления результатов исследования [10]. Но, как правило, данная документация не проходит проверок на подлинность и достоверность, а принимается экспертом как данность, с учетом правильного оформления, что несомненно влияет на корректность экспертного заключения.

Так, в результате обследования здания здравоохранения в рамках проведения экспертизы, при визуальном исследовании и замерах объекта, а также при изучении представленных материалов дела, подлинность и достоверность которых не была установлена, и в соответствии с произведенными обмерами объекта, были установлены и рассчитаны объемы

фактически качественно выполненных работ. Далее была высчитана разница между стоимостью фактически качественно выполненных работ и стоимостью работ, предъявленных к оплате в акте по форме КС-2, а также определена стоимость устранения выявленных недостатков. Но, фактически, без специальной проверки документации, представленной эксперту, результаты экспертизы нельзя считать полностью достоверными.

Таким образом, основной проблемой при проведении экспертизы по определению объемов и стоимости фактически качественно выполненных работ является то, что проверить большую часть работ, выполненных при строительстве (ремонте), натурными замерами не представляется возможным и в этом случае эксперту приходится руководствоваться актами освидетельствования скрытых работ и журналом ведения работ, которые он принимает как данность, с учетом того, что данная документация оформлена надлежащим образом. Но, не проводя специальную проверку на подлинность или достоверность, что не входит в обязанности эксперта, нельзя быть в полной мере уверенным в корректности заключения экспертизы.

Литература

1. Бутырин А.Ю Теория и практика судебной строительной-технической экспертизы. М.: Издательский дом "Городец", 2006. С. 224.
2. Zilberova I.YU., Petrov K.S., Artsishevsky M.D. Actual Problems of Management Quality Control of a Construction Company. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, Volume 753, Chapter 3. 042020, doi: 10.1088/1757-899X/753/4/042020.
3. Кущенко В.В. Правовое регулирование строительной деятельности. М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2006. С. 296.
4. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379.

5. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Практикум в 3 частях. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга. М.: НИУ МГСУ, 2016. С. 264.

6. Новоселова И.В., Морозов В.Е., Еськов В.С. Оптимизация информационного обеспечения деятельности судебных строительных экспертов // Инженерный вестник Дона, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5301.

7. Томашук Е.А., Шишкунова Д.В. Влияние факторов рисков и неопределенности на работу строительного производства // Научное обозрение, 2013, № 11. С. 165-168.

8. Петров К.С., Казьмин С.А., Шамаева К.Г., Москаленко М.А. Возможные пути улучшения судебно-экспертных исследований реконструируемых строительных объектов // Инженерный вестник Дона, 2018, № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5853.

9. Волощук С.Д., Крахин А.В., Седнев М.Ю. Судебная строительнотехническая экспертиза. Определение объемов и стоимости фактически выполненных проектно-изыскательских работ. М.: Издательство АСВ, 2014. С. 176.

10. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории. М.: Норма, 2009. С. 122.

References

1. Butyrin A.YU Teoriya i praktika sudebnoj stroitel'no-tekhnicheskoy ekspertizy [Theory and practice of judicial construction and technical expertise]. М.: Izdatel'skij dom Gorodec, 2006. 224 p.

2. Zil'berova I.YU., Petrov K.S., Artsishevsky M.D. Actual Problems of Management Quality Control of a Construction Company. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, Volume 753, Chapter 3. 042020, doi: 10.1088/1757-899X/753/4/042020.



3. Kushchenko V.V. Pravovoye regulirovaniye stroitel'noy deyatel'nosti [Legal regulation of construction activities]. M.: Izdatel'stvo Assotsiatsii stroitel'nykh vuzov, 2006. 296 p.
4. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379.
5. Serveying. Organizatsiya, ekspertiza, upravleniye. Praktikum v 3 chastyakh. Chast' 2. Ekspertiza nedvizhimosti i stroitel'nyy kontrol' v sisteme serveyinga [Surveying. Organization, examination, management. Workshop in 3 parts. Part 2. Real estate examination and construction control in the system of serving]. M.: NIU MGSU, 2016. 264 p.
6. Novoselova I. V., Morozov V. E., Eskov V. S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5301.
7. Tomashuk E.A., Shishkunova D.V., Nauchnoye obozreniye, 2013, № 11. pp.165-168.
8. Petrov K.S., Kaz'min S.A., Shamaev K.G., Moskolenko M.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5853.
9. Voloshchuk S.D., Krakhin A.V., Sednev M.YU. Sudebnaya stroitel'no-tekhnicheskaya ekspertiza. Opredeleniye ob'yemov i stoimosti fakticheski vypolnennykh proyektno-izyskatel'skikh rabot [Forensic construction and technical expertise. Determination of volumes and cost of actually performed design and survey works]. M.: Izdatel'stvo ASV, 2014. 176 p.
10. Aver'yanova T.V. Sudebnaya ekspertiza. Kurs obshchey teorii. [Forensic examination. The course of General theory]. M.: Norma, 2009. 122 p.