



**Сергей Захаров,**  
старший партнер Экспертной группы  
«Академстройнаука»  
кандидат экономических наук,  
вице-президент Российской палаты  
строительных экспертов



**Сергей Должников,**  
генеральный директор ООО  
«Экспертная Инжиниринговая  
Компания»  
член президиума Российской палаты  
строительных экспертов

## Новые возможности для разрешения споров

В практике современного строительства нередко случаи возникновения конфликтных ситуаций между участниками строительства – заказчиком и подрядчиком. К сожалению, строительная экспертиза как инструмент разрешения строительных споров при своем широком распространении в нашей стране пока является малоэффективным средством устранения конфликтных ситуаций как в досудебном, так и в судебном порядке.

Поток жалоб на недостоверные, а зачастую и малограмотные экспертные заключения только растет. Проблема отсутствия квалифицированной экспертной оценки строительства остро чувствуется всеми участниками строительного процесса – архитекторами, проектировщиками, строителями. Что касается экспертов, для них эта проблема остра вдвойне, поскольку существующая ситуация подрывает доверие к строительной экспертизе в целом.

В экспертизе возникло даже отдельное направление, когда на основе недостоверных экспертных заключений заказчик не оплачивает подрядчику результат выполненных работ, либо подрядчик пытается сдать не качественно выполненные работы заказчику как соответствующие проекту. Более того, зачастую решения арбитражных судов, вынесенные на основе таких заключений, затем оставляются в силе вышестоящими судебными инстанциями. Все это серьезно подрывает доверие не только к строительной экспертизе, но и к инвестиционной системе в целом со стороны серьезных инвесторов и подрядчиков, особенно зарубежных.

На наш взгляд, основных причин такого положения несколько.

Во-первых, отсутствует единая методика проведения строительной экспертизы. Это приводит к искажению результатов исследований и намеренной трактовке их

в пользу одной или другой стороны, а также позволяет недобросовестным экспертам уклоняться от исследования имеющегося комплекта исполнительной технической документации, опираясь только лишь на данные натурных обмерных работ на объекте.

Иными словами – либо эксперт подвергает исследованию полный цикл строительства объекта, который определен СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» (актуализированная версия СП 48.13330.2011), что является довольно трудоемким процессом, либо только часть этого цикла. Наверное, нет смысла пояснять, что достоверность экспертизы как раз и заключается во всестороннем и глубоком исследовании объекта экспертного исследования.

Во-вторых, отсутствие в России специализированных строительных судов, как, например, в Великобритании, а также недоступность для большинства российских проектных и строительных компаний возможности для разрешения споров в международных арбитражных судах. Практический опыт отечественного арбитража показывает, что в силу отсутствия специальных знаний судья внутренне не понимает, правильную ли методику применил эксперт, все ли факторы учел, те ли нормативные документы использовал. Кроме того, никакой состязательности между экспертами в

нашем законодательстве не предусмотрено. И тогда возникает следующая, довольно противоречивая ситуация: с одной стороны суду необходимо опереться на заключение строительной экспертизы и вынести на основании ее выводов решение. С другой стороны, суд не может принять решение, потому что экспертные заключения могут отличаться. Поскольку суд не может в такой ситуации вынести решение – назначается дополнительная или повторная экспертиза, и она может быть не последней.

В практике встречаются довольно интересные ситуации. Например, в одном из областных арбитражных судов рассматривается дело, в котором строительным экспертам предложено определить сумму ущерба от пожара производственного здания. В деле назначена уже седьмая по счету экспертиза, причем из них три последних назначались в адрес одной и той же экспертной организации, которая в каждом своем заключении допускает непрофессиональные методические и элементарные арифметические ошибки. Суд же с упорством, достойным лучшего применения, продолжает назначать эту же экспертную организацию судебным экспертом, предлагая эти самые ошибки исправить.

В другом случае суд, рассматривая дело об определении фактической стоимости



строительных работ объекта незавершенного строительства – здания бизнес-центра, руководствовался выводами эксперта о том, что весь объем работ выполнен, которые были основаны на результатах лишь визуального осмотра. При этом не были учтены данные исполнительной технической документации, а вывод делался только на том основании, что здание существует как физический объект во времени и пространстве. То, что экспертом не была прослежена технологическая последовательность выполнения строительно-монтажных работ и ее соответствие проектной документации, не установлено соответствие как технико-экономических,

блем нашего законодательства – по закону судья при вынесении решения руководствуется своим внутренним убеждением. Но какое может быть внутреннее убеждение у непрофессионала в строительстве? Ответ очевиден – непрофессиональное. Конфликтные ситуации между участниками строительства довольно часто приводят стороны в арбитражный суд. Но, хотя споры по договорам строительного подряда имеют массовый характер, тем не менее, доверие к международным судам в России всегда было выше, а уж про иностранных инвесторов и подрядчиков и говорить нечего. Согласно недавнего исследования Российского национального комитета Международной торговой палаты (International Commercial Chamber (ICC), по оценкам иностранных респондентов, Москва, как место разрешения споров заняла седьмое место из 11 предложенных. При этом как российские, так и иностранные респонденты готовы согласиться на выбор России в качестве места арбитража в основном, когда российское право является применимым к сделке, а также в случаях, когда отказ от выбора России в качестве места для арбитража приведет к отказу от сделки. Лишь незначительное количество участников опроса согласилось на разрешение споров посредством арбитража в России во всех случаях. Такое разбирательство далеко не всем российским компаниям по карману, также необходимо учитывать вполне естественное недоверие перед незнакомой системой международного арбитражного судопроизводства.

Однако сегодня появилась новая возможность для построения эффективной системы разрешения споров в строительстве. И она возникла в связи с вступлением в январе 2012 г. Российской палаты строительных экспертов (Росстройэкспертиза) в Федерацию европейских экспертных ассоциаций EuroExpert. Необходимо отметить, что Росстройэкспертиза – единственное экспертное объединение, являющееся членом Европейского профессионального сообщества национальных экспертных ассоциаций, объединяющего все региональные экспертные сообщества Великобритании, Франции, Германии, Австрии, Венгрии, Испании, Чехии, Португалии. Фактически российское объединение строительных экспертов получило пропуск в европейский экспертный мир, и этот пропуск активно используется.

Так, на основе заключенных двусторонних соглашений с отдельными экспертными ассоциациями Австрии, Великобритании, Венгрии, Германии, Чехии российские

Как российские, так и иностранные респонденты готовы согласиться на выбор России в качестве места арбитража в основном, когда российское право является применимым к сделке, а также в случаях, когда отказ от выбора России в качестве места для арбитража приведет к отказу от сделки.

так и технико-эксплуатационных характеристик объекта проектом никого не смутит. Кроме одного из участников судебного разбирательства, по ходатайству которого была назначена повторная экспертиза.

Приведенные выше примеры относятся скорее к позитивным – суды не рискнули вынести решения по материалам и выводам непрофессионально выполненной строительной экспертизе. Чаще же, несмотря на все несуразицы, содержащиеся в заключении, суды выносят свои решения. А кроме того, рассмотрение вроде бы несложных вопросов о качестве строительства, объема и стоимости выполненных работ может растягиваться на длительное время.

В практике авторов статьи было несколько случаев, когда проводя проверку экспертных заключений, обнаруживались вопиющие методические ошибки, включая элементарные арифметические. В суд направлялись соответствующие заключения, в которых указывалось на ошибки,

Одним из основных преимуществ Европейской арбитражной палаты является то, что в ней отработаны специальные процедуры разрешения строительных споров, в том числе и с участием российских строительных экспертов.

но реакция суда была следующей: данные мнения к рассматриваемому делу не относятся. В этом случае кроется одна из про-

эксперты и экспертные организации получили возможность принимать участие во внесудебных профессиональных экспертных процедурах по разрешению спорных вопросов на объектах строительства в России, которые строятся с участием зарубежных инвесторов и/или подрядчиков. Это высокоэффективные процедуры, суть которых заключается в том, что в случае возникновения спорных вопросов, например в случае существенного увеличения объема дополнительных работ, стороны выбирают экспертную организацию, на основе заключения которой будет принято соответствующее решение.

В данном случае обычная проблема заключается в том, что для такой строительной экспертизы требуется обязательное участие экспертной организации из страны, где строится объект. А доверие у зарубежных участников проекта к российским экспертным организациям, мягко говоря, невысокое. Сейчас же эта проблема в значительной мере преодолена, так как российские эксперты системы Российской Палаты строительных экспертов признаны нашими европейскими коллегами и ряд подобных экспертиз уже проводится. Естественно в процессе работы предстоит решить еще немало сложных вопросов, но первый прорыв этом направлении сделан.

Далее, Российской палатой строительных экспертов заключено соглашение с Европейской Арбитражной Палатой (ЕАП, Брюссель, Бельгия) о сотрудничестве в области разрешения строительных споров. ЕАП – это молодая европейская арбитражная институция, при ней функционирует Международный арбитражный коммерческий суд (МКАС), однако именно в рамках этой молодой и динамичной организации начата отработка механизма эффективного решения споров в строительстве. В данном случае особенно важно, что в состав арбитров этого суда, на базе членства Российской палаты строительных экспертов в EuroExpert принимаются и российские специалисты – специалисты именно в области строительства, чье суждение о споре носит профессиональный характер.

В ближайшее время в составе Международного коммерческого арбитражного суда по аналогии с Международной торговой палатой (ICC) будет создан Международный Центр экспертизы, на который будут возложены функции предоставления по запросу сторон экспертов, как для производства судебной строительной экспертизы, так и для проведения специальных экспертных процедур для досудебного разрешения споров. На Центр экспертизы будут возложены обязанности по ведению

реестра экспертов и экспертных организаций, контроль за достоверностью и обоснованностью выполненных заключений. Экспертные заключения будут публично доступны.

Стоимость разбирательства в МКАС при ЕАП существенно ниже, чем в какой-либо иной международной арбитражной системе. Местом разбирательства же, что особенно важно – может быть любое место, что означает, что российские компании могут определить местом слушаний Россию, а это существенно сократит арбитражные расходы.

Одним из основных преимуществ Европейской арбитражной палаты является то, что в ней отработаны специальные процедуры разрешения строительных споров, в том числе и с участием российских строительных экспертов. Эти процедуры сфокусированы именно на подготовке экспертных заключений, наличии в них всесторонней оценки строительного процесса и его оценки, состоятельности экспертов, привлеченных сторонами и, самое главное, на профессиональной оценке арбитрами всего массива экспертной информации.

В заключение хотелось бы обратить внимание на следующее: решение споров в строительстве на основе осуществления настоящих экспертных процедур и их профессиональная оценка выгодны добросовестным компаниям, у которых возникли недоразумения или недопонимание с партнерами в процессе реализации инвестиционных проектов. И чем сложнее и финансово емко проект – тем больше вероятность возникновения таких ситуаций, что требует профессионального подхода. Однако такие процедуры крайне не выгодны недобросовестным заказчикам и подрядчикам, которые ищут способы получения дополнительной прибыли за счет своих контрагентов, основываясь свои претензии на выводах сомнительных «экспертных» заключений.

Процедура строительной экспертизы, будь это в рамках разрешения спора между субъектами строительного процесса вне арбитражного суда или при рассмотрении их претензий в арбитраже – должна быть единой. И авторы статьи, и их коллеги по Российской палате строительных экспертов уверены: в результате нашей совместной деятельности, в том числе, и с участием главных участников строительства – изыскателей, проектировщиков, строителей – процедура строительной экспертизы будет профессиональной, методически наполненной, что позволит быстро разрешать возникающие споры и противоречия.