



**Общество с ограниченной ответственностью
«Олимп Эксперт»**

105082, г. Москва ул. Бакунинская, дом 69 строение 1, офис 25А
ИНН 9701169139, КПП 770101001
Тел.: +7 (977) 407-58-58
E-mail: olimpekspert@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА (РЕЦЕНЗИЯ) №*
ОТ 21 МАРТА 2023 ГОДА**

НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № *** ОТ 27.01.2023Г. ПО
ГРАЖДАНСКОМУ ДЕЛУ № ***

**МОСКВА
2023**

Задачи исследования	Проведение рецензирования заключения эксперта
Основания проведения исследования	Договор №*** от 9 марта 2023 года
Заказчик исследования	***
Сведения о специалисте	<p>***, имеет высшее профессиональное образование по специальности: «Экспертиза и управление недвижимостью», направление: «Строительство» (диплом бакалавра с отличием ***, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Томским государственным архитектурно-строительным университетом»),</p> <p>имеет высшее профессиональное образование по профилю: «Управление инвестиционными проектами и земельно-имущественными комплексами», направление: «Строительство» (диплом магистра с отличием ***, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Томским государственным архитектурно-строительным университетом»),</p> <p>прошел повышение квалификации в Институте непрерывного образования при Томском государственном архитектурно-строительном университете (ИНО-ТГАСУ) по дополнительной профессиональной программе: «Составление сметной документации с применением программных комплексов: «Гектор: Сметчик – строитель» и «ГРАНД-смета» (удостоверение 2017г.),</p> <p>по программе: «Монтаж, техническое обслуживание и ремонт установок пожаротушения, пожарной, охранной и охранно-пожарной сигнализации, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ» выданное Автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Южный Межотраслевой Институт Повышения Квалификации» (АНО ДПО «ЮМИПК») №*** (удостоверение 2019г.),</p> <p>имеет удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе: «Исследования производственного (технологического) оборудования и связанных с ним конструкций», выданное ООО Учебный центр «Простые решения» №*** (удостоверение, 2020г.),</p> <p>имеет удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе: «Безопасность строительства и качество устройства автомобильных дорог и аэродромов», выданное АНО ДПО «Институт развития кадров»</p>

	<p>№*** от 11.08.2020г., имеет удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе: ««Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» №***, выданное ООО Многопрофильный учебный центр Дополнительного профессионального образования, дата выдачи 16.02.2021г. Стаж работы более 6 лет.</p>
Начало исследования	12 часов 00 минут, «13» марта 2023 г.
Окончание исследования	20 часов 10 минут, «21» марта 2023 г.
Материалы, представленные на исследование	Копия заключения эксперта № ***. по гражданскому делу № ***
Вопросы, поставленные перед специалистом	<ol style="list-style-type: none"> 1. Соответствует ли заключение эксперта № *** от 27.01.2023г., требованиям законодательства, методических рекомендаций для проведения соответствующего вида экспертиз? 2. Обоснованы и достоверны ли выводы, сделанные экспертами ***, в заключении эксперта № *** от 27.01.2023г.? 3. Допустимы ли с научной и экспертной точки зрения, примененные экспертами в заключении эксперта № *** от 27.01.2023г., методы исследования (относительно предмета исследования и условий проведения)?
Место составления заключения	ООО «Олимп Эксперт» 105082, г. Москва ул. Бакунинская, дом 69 строение 1, офис 25А

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

При подготовке настоящего Заключения эксперт действовал в строгом соответствии с действующим законодательством в области государственной экспертной деятельности, а также с иными смежными нормами права.

Эксперт удостоверяет, что настоящее Заключение было составлено на основании материалов, полученных от Заказчика.

При этом эксперт исходил из факта достоверности материалов, предоставленных Заказчиком.

Эксперт заявляет, что он не проводил каких-либо специальных исследований, выходящих

за пределы его профессиональной подготовки.

Эксперт не имеет и не намерен иметь материальной или иной заинтересованности в отношении предметов специального исследования.

Заключение было подготовлено экспертом самостоятельно, вне какой-либо зависимости от Заказчика и без какого-либо влияния со стороны третьих лиц.

Задание на экспертное исследование не содержало указание об установлении заранее определенных выводов.

Юридический статус заключения:

1. Заключение специалиста может быть использовано как доказательство в судебных или внесудебных спорах. Информировем, что после введения в силу статьи 41, Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", судебно-экспертная деятельность может проводиться не только государственными, но и негосударственными учреждениями, частными экспертами, специалистами.

2. Информировем, что на текущий момент научно-исследовательская деятельность в области судебной (внесудебной) экспертизы не подлежит лицензированию (см. статью 12, Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности").

3. В данном заключении использовался принцип доступности восприятия. Принцип доступности восприятия означает: чтобы выводы эксперта могли быть использованы в качестве доказательства, они должны быть понятными даже не специалисту, доступными ему при логическом оперировании ими в качестве посылок при построении следователем (судом) выводов по делу. Чтобы реализовать этот принцип на практике, эксперт должен избегать излишней наукообразности, не употреблять без необходимости специальные термины.

Нормативная и справочная документация

1. Федеральный закон №73-ФЗ от 31.05.2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный закон №384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

3. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе / Е.Р. Россинская. – м.: Норма, 2009.

4. «Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации», утвержденные приказом Минюста РФ от 20.12.2002г. №347».

5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Методика проведения рецензирования

В настоящем заключении используется методика и терминология, предусмотренная СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г. №384-ФЗ, включающие следующие основные термины и определения:

Эксперт – лицо, обладающее специальными знаниями, привлекаемое следственными органами, судом, арбитражным судом, третейским судом для производства судебной экспертизы

и дачи заключения. Процессуальным законодательством определены основания и условия экспертизы, права и обязанности эксперта.

Рецензия – это критический отзыв, экспертное заключение, в основе которого лежит объективный профессиональный анализ научно-исследовательской работы – заключения.

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Повреждение - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Критический дефект – дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

Значительный дефект - дефект, который существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность, но не является критическим.

Малозначительный дефект - дефект, который существенно не влияет на использование продукции по назначению и ее долговечность.

Устранимый дефект - дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно.

Неустрашимый дефект - дефект, устранение которого технически невозможно и экономически нецелесообразно.

2. ИССЛЕДОВАНИЕ И ОТВЕТЫ НА ПОСТАВЛЕННЫЕ ВОПРОСЫ

На рецензирование представлена копия заключения эксперта № *** от 27.01.2023г., выполненная экспертами ***.

На разрешение экспертов *** были поставлены следующие вопросы:

Вопрос №1: Определить наличие недостатков объекта долевого строительства – квартиры, расположенной по адресу: город Москва, пос. *** которые возникли вследствие нарушения Застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) применяемых на обязательной основе, а также соответствие объекта долевого строительства условиям ДДУ

Вопрос №2: В случае обнаружения таких недостатков, определить какие недостатки возникли в результате строительно-монтажных и отделочных работ, и недостатки, возникшие в процессе естественного износа и эксплуатации.

Вопрос №3: Определить стоимость устранения недостатков объекта строительства – квартиры, расположенной по адресу: город Москва, пос. ***, возникшие в результате нарушения Застройщиком обязательных требований при производстве строительно-монтажных и отделочных работ в случае их обнаружения.

Вопрос №4: В случае, если эксперт при проведении экспертизы установить имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были

поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение в соответствии с ч.2 ст. 86 ГИК РФ.

Ответ на вопрос №1: Недостатки объекта долевого строительства – квартиры, расположенной по адресу: город Москва, пос. ***, которые возникли вследствие нарушения Застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) применяемых на обязательной основе приведены в Таблице №1 стр.18-20 ЗЭ. Выявленные недостатки указывают также на несоответствие Федеральному закону от 30.12.2004 № 21-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно с.7 п. 1.

Ответ на вопрос №2: Причины возникновения обнаруженных недостатков описаны в Таблице №1, столбец 6, стр. 18-20 ЗЭ.

Ответ на вопрос №3: Стоимость устранения недостатков объекта строительства – квартиры, расположенной по адресу: город Москва, пос. *** возникшие в результате нарушения Застройщиком обязательных требований при производстве строительно-монтажных и отделочных работ составляет 313 476 руб. 68 коп. (триста тринадцать тысяч четыреста семьдесят шесть рублей шестьдесят восемь копеек).

Ответ на вопрос №4: Эксперты при проведении экспертизы не установили имеющие значение для рассмотрения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы.

ОТВЕТ РЕЦЕНЗЕНТА НА 1 ВОПРОС

*Вопрос №1: Соответствует ли заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. по гражданскому делу № ***, выполненное экспертами *** требованиям законодательства, методических рекомендаций для проведения соответствующего вида экспертиз?*

Ответ на вопрос №1:

1. На титульном листе наименование судебной экспертизы указано как «Заключениеэксперта» (см. рис №1), но экспертиза проводилась экспертами ***..

Наименование экспертизы не соответствует статье 21, Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ (ред. от 01.07.2021):

В соответствии с главой 3 статьей 21 Федерального закона от 31 мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»:

Комиссионная судебная экспертиза производится несколькими, но не менее чем двумя экспертами одной или разных специальностей (далее – **заключение комиссии экспертов**)

Комиссионный характер судебной экспертизы определяется органом или лицом, ее назначившими, либо руководителем судебно-экспертного учреждения. Организация и производство комиссионной судебной экспертизы возлагаются на руководителя государственного судебно-экспертного учреждения либо на руководителей нескольких государственных судебно-экспертных учреждений.

Комиссия экспертов согласует цели, последовательность и объем предстоящих исследований, исходя из необходимости решения поставленных перед ней вопросов.

Рис. №1

2. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. (стр. 4), описано, что был проведен осмотр объекта исследования, но отсутствует информация о должном уведомлении сторон с помощью телеграммы или иным образом в связи с чем можно говорить о том, что все стороны не уведомлялись о проведении осмотра и у них не было возможности присутствовать при ее проведении и давать пояснения. **Отсутствует копия телефонограмм, чтобы убедиться о должном извещении сторон.**

Так в соответствии со Статьей 23, Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ ст 23 (ред. от 01.07.2021):

«При производстве судебной экспертизы в государственном судебно-экспертном учреждении могут присутствовать те участники процесса, которым такое право предоставлено процессуальным законодательством Российской Федерации».

3. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. (стр. 6), указывается, что были направлены материалы дела, но понять для пользователя экспертизы, что изучали эксперты и что в них содержится невозможно.

4. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. (стр. 6), приведен в п.б., использованных нормативных и методических источников, Федеральный закон №384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в соответствии с которым эксперт не идентифицировал объект исследования в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г. №384-ФЗ, что **является обязательным требованием при исследовании зданий и сооружений.**

В соответствии со ст. 3 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г. №384-ФЗ, п. 1. **Объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса). П. 2. Настоящий Федеральный закон распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения.**

Для идентификации объекта исследования, комиссии экспертов необходимо было выполнить №384-ФЗ, п. 6. и рассматривать объект исследования по всем признакам, т.к. **настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:**

- 1) **механической безопасности;**
- 2) **пожарной безопасности;**
- 3) **безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;**
- 4) **безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;**
- 5) **безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;**
- 6) **доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;**

- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) **безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.**

В соответствии с №384-ФЗ от 30.12.2009г.ст. 4. «Идентификация зданий и сооружений»:

1. Для применения настоящего Федерального закона здания и сооружения идентифицируются в порядке, установленном настоящей статьей, по следующим признакам:

- 1) назначение;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей;
- 7) уровень ответственности.

Идентификация объекта позволила бы экспертам, определить нормативные требования к объекту исследования, которые необходимы и обязательны к применению в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», чего экспертами *** не было сделано и проигнорировано, что ставит выводы экспертов под сомнение в части их обоснованности и правоприменения к исследуемому объекту, с ответами на поставленные вопросы судом.

5. В заключении эксперта №*** от 27.01.2023г. (стр. 9), указывается, что было произведено визуальное и **инструментальное** исследование.

Но в заключении отсутствует развертка стен, полов с указанием мест дефектов, что нарушает методику. Согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», п. 8.2 Обмерные работы:

– 8.2.1 *Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют пролеты конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д. По результатам измерений составляют планы с фактическим расположением конструкций, разрезы зданий, чертежи рабочих сечений несущих конструкций и узлов сопряжений конструкций и их элементов.*

В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

5.1 *Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, в три связанных между собой этапа:*

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное (визуальное) обследование;
- детальное (инструментальное) обследование.

5.2 *Состав работ и последовательность действий по обследованию конструкций*

независимо от материала, из которого они изготовлены, на каждом этапе включают:

Подготовительные работы:

- ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий;
- подбор и анализ проектно-технической документации;
- составление программы работ (при необходимости) .

Предварительное (визуальное) обследование:

- сплошное визуальное обследование конструкций зданий и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксация.

П. 7.3 При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.).

Детальное (инструментальное) обследование:

- работы по обмеру необходимых геометрических параметров зданий, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов;

- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;

- определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;

- измерение параметров эксплуатационной среды, присущей технологическому процессу в здании и сооружении;

- определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтового основания;

- определение реальной расчетной схемы здания и его отдельных конструкций;

- определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;

- расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;

- камеральная обработка и анализ результатов обследования и поверочных расчетов;

- анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;

-составление итогового документа (акта, заключения, технического расчета) с выводами по результатам обследования; п.11.2 В итоговом документе по результатам обследования приводятся планы, разрезы, ведомости дефектов и повреждений или схема дефектов и повреждений с фотографиями наиболее характерных из них; схемы расположения трещин в железобетонных и каменных конструкциях и данные об их раскрытии; значения всех контролируемых признаков, определение которых предусматривалось техническим заданием или программой проведения обследования; результаты поверочных расчетов, если их проведение предусматривалось программой обследования; оценка состояния конструкций с рекомендуемыми мероприятиями по усилению конструкций, устранению дефектов и повреждений, а также причин их появления.

Таким образом неверно подсчитанный объем существенно влияет на стоимость ущерба, а заключение становится недостоверным и необоснованным.

Данное обстоятельство является принципиально важным для всего дальнейшего исследования. Как видно из проведённого дальнейшего анализа заключения, не проведение экспертами необходимых действий, связанных с измерением и фиксацией, ставят под сомнения

все их выводы относительно указанных им данных.

6. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г., *отсутствует* тепловизионное обследование окон на определение качества изготовления и монтажа окон в соответствии с п. 7.4, ГОСТ 34379-2018 «Конструкции ограждающие светопрозрачные. Правила обследования технического состояния в натуральных условиях». Полученная термограмма позволила бы определить качество установленного оконного блока.

7. В заключении эксперта *** от 27.01.2023г, *отсутствует* оценка состояния инженерных систем, электрических сетей и средств связи в соответствии с п. 5.1.18, ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

8. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. (стр. 18) в таблице №2 стоимость устранения недостатков объекта экспертизы на основании таблицы №1 (стр.14) была нарушена технология производства работ по устранению недостатков в квартире, а именно:

В помещении с/у1 в материалах не учтен раствор для укладки, не учтено крепление потолка, не учтено потолочное полотно под новый периметр, не учтен наличник, не учтено дверное полотно (согласно табл.1 стр.14), не учтены работы: демонтаж/монтаж потолка, демонтаж/монтаж раковины, смесителя, демонтаж/монтаж дверного полотна. Эксперты нарушили технологию производства работ, так как невозможно снять плитку со стен не снимая потолок, невозможно выйти в тот же периметр что и был, а значит необходима замена потолочного крепления потолка или его обрезка и замена полотна.

В прихожей не учтен демонтаж/монтаж потолка, не учтен демонтаж/монтаж розеток, выключателей, не учтены работы по откосу входной двери после выравнивания стен, неверно учтены материалы плинтуса и работы, не учтены работы по подготовке основания пола. Невозможно выровнять стены не снимая потолок, после выравнивания периметр уменьшится - старые крепления потолка и полотно не встанут, необходимо их заменить. В квартире установлен плинтус полиуретан, он смонтирован на клей, а не на винты, его невозможно смонтировать обратно после демонтажа, необходимо установить новый плинтус. Несмотря на то, что в ТР 114-01 «Технические рекомендации по технологии устройства покрытия пола из ламинат-паркета» допускается повторный монтаж ламината, в ТР114-01 указано что это возможно с высокопрочным ламинатом, и приводится пример - норвежский ALLOS. Этот ламинат минимальной толщиной в 1 см и сделан из МДФ, в котором применен толстый замок, и его действительно можно разбирать и собирать без повреждений материала. По факту в квартире уложен ламинат с замком около 1 мм, который при демонтаже ломается. Поэтому для возможности повторного монтажа, эксперты должны были сослаться на ТУ или инструкцию производителя, где допускается повторная укладка такого ламината.

В комнате 1 в материалах не учтены: крепление потолка, полотно потолка, плинтус ППУ, не учтена гидроизоляция и подложка под ламинат и сам ламинат, не учтено дверное полотно (согласно табл.1 Заключения), в работах не учтено: демонтаж/монтаж потолка, не учтен демонтаж/монтаж розеток, выключателей, не учтены работы по откосу входной двери после выравнивания стен, неверно учтены работы по демонтажу/монтажу плинтуса. невозможно выровнять стены не снимая потолок, после выравнивания периметр уменьшится - старые крепления потолка и полотно не встанут, надо менять, в квартире установлен плинтус ППУ, он установлен на клей а не на винты, его невозможно смонтировать обратно после демонтажа, необходим новый плинтус. Эксперты не учли, что невозможно выровнять стены не снимая потолок, после выравнивания периметр уменьшится - старые крепления потолка и полотно потолка невозможно будет установить на новый периметр стен, Эксперты указали, в работах и

материалах плинтус ПВХ с винтовым креплением, но в квартире установлен плинтус ППУ, он установлен на клей а не на винты, его невозможно смонтировать обратно после демонтажа, необходим новый плинтус. Так же в комнате 1 эксперты не обнаружили дефекта напольного покрытия, хотя во всех остальных помещениях такие дефекты имеются, и Экспертами предлагается заливка пола на 5 мм, но, почему-то без таких работ в комнате 1, что нарушает общую плоскость пола в квартире. Работы и материалы по демонтажу/монтажу покрытия пола, выравнивание пола так же должны были быть включены в экспертизу.

В помещении с/у 2 не учтены работы: демонтаж/монтаж потолка, демонтаж/монтаж розеток, демонтаж/монтаж унитаза, дверного полотна и наличников, демонтаж/монтаж смесителя душевого, демонтаж/обустройство душевого поддона, демонтаж и устройство коробов гипсокартонных для скрытия канализации. Не учтены материалы: раствор для укладки, не учтено крепление потолка, не учтено потолочное полотно под новый периметр, гидроизоляция, плиты ГВЛ, дверное полотно и наличники.

В кухне не учтены работы по подготовке основания пола. Неверно учтены материалы плинтуса и работы, не учтены работы по электрике, не учтены работы по монтажу/демонтажу дверного полотна. В кухне розетки смонтированы прилегая к полу, если укладывать стяжку пола, то необходим демонтаж/монтаж розеток, установка новых подрозетников и розеток, т.к. уже установленные подрозетники вклеены на герметик и демонтировать без их ущерба невозможно. Также на кухне установлен плинтус полиуретан, он смонтирован на клей, а не на винты, его невозможно смонтировать обратно после демонтажа, необходимо установить новый плинтус. Так как при демонтаже плинтуса повредятся обои, то при их замене необходимо будет выполнить демонтаж/монтаж потолка. По факту на кухне уложен ламинат с замком около 1 мм, который при демонтаже сломается. Поэтому для возможности повторного монтажа, эксперты должны были сослаться на ТУ или инструкцию производителя, где допускается повторная укладка такого ламината. Также в таблице 1 (стр. 14) указан дефект дверного полотна, но в таблице 2 (стр. 18) отсутствуют работы по его замене.

В помещении с/у3. не учтен наличник, не учтено дверное полотно. В таблице 1 (стр. 14) указан дефект дверного полотна, но в таблице 2 (стр. 18) отсутствуют работы по его замене с учетом наличника.

Перепад уровня пола от плоскости составляет в каких-то местах 4-5 мм, где то до 8 мм, но эксперты не пришли к выводу о том, чтобы пол был ровный по всей квартире, необходимо заливать везде на максимальную толщину – эксперты указали везде по 5 мм. Кроме того, учитывая данные перепады, необходимо было проверить пол полностью, т.к. это не локальные отклонения и есть вероятность, что общий перепад будет еще больше, и заливать стяжку нужно будет еще толще, чтобы его выровнять. Эксперты не учли демонтаж/монтаж напольных радиаторов, а учитывая жесткую подводку теплоносителя и подъем уровня пола, то будут необходимы работы по устройству новых радиаторов.

Таким образом эксперты при определении сметной стоимости не учли технологию производства для данного вида работ, что существенно влияет на стоимость устранения выявленных недостатков.

9. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. ***отсутствует*** идентификация отделочных материалов, примененных на объекте, однако, в экспертном заключении не представлены результаты вскрытия конструкций для определения и идентификации материалов, использованных при выполнении работ, а без проведения вскрытий конструкций произвести идентификацию, использованных при выполнении работ не представляется возможным,

следовательно, отсутствует принцип обоснованности выводов экспертов.

10. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. (стр. 18), проводится исследование по определению стоимости устранения недостатков объекта экспертизы. Эксперты рассчитывают стоимость ремонтно-восстановительных работ в соответствии с ценами сборников ТСН-2001. Эксперты *не обосновали* в исследовательской части выбор нормативной базы для составления стоимости устранения недостатков объекта экспертизы.

Нормативная база определяется таким образом, если источник финансирования производства строительно-монтажных работ федеральный или муниципальный то применяется ТЕР (территориальные единичные расценки) того региона в котором производятся эти работы, вне зависимости от того откуда подрядная организация. Если источник финансирования работ федеральный, но строительство проводится в Москве, то применяются ФЕР-2001 (с использованием индексов удорожания специально разработанных для г. Москва), а если в Москве проводятся работы за счет муниципального бюджета города Москва, то обязательны к применению ТСН-2001.

В случае использования коммерческих источников финансирования работ сметная нормативная база определяется на выбор по согласованию между заказчиком и подрядчиком, а могут использоваться коммерческие расценки.

Данный факт говорит о неверном применении методики определения рыночной стоимости работ и материалов к объекту исследования, что существенно влияет на стоимость восстановительного ремонта, а выводы экспертов делает недостоверными и не обоснованными.

11. В заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. отсутствуют сведения о том, каким образом будут проводиться ремонтные работы в одну или две смены, очередность выполнения работ по помещениям, не учтены повышающие коэффициенты при составлении сметы.

Заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. *не соответствует требованиям законодательства, методических рекомендаций для проведения соответствующего вида экспертиз.*

ОТВЕТ РЕЦЕНЗЕНТА НА 2 ВОПРОС

Вопрос №2: *Обоснованы и достоверны ли выводы, сделанные экспертами ***, в заключении эксперта *** от 27.01.2023г.?*

Ответ на вопрос №2: В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 31 мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», эксперт должен провести исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта № *** от 27.01.2023г., должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

На основании выполненных рецензентом исследований по первому вопросу, установлено,

что в целом выводы, сделанные экспертами *** в заключении эксперта *** от 27.01.2023г. не дали правильных, достоверных, ясных и научно обоснованных ответов на поставленные перед экспертом вопросы (экспертом были допущены значительные ошибки при оформлении заключения, производстве исследований, применении методов исследования, и др.).

Заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. **не является ясным, полным, правильным и научно обоснованным.**

ОТВЕТ РЕЦЕНЗЕНТА НА 3 ВОПРОС

Вопрос №3: Допустимы ли с научной и экспертной точки зрения, примененные экспертами в заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. методы исследования (относительно предмета исследования и условий проведения)?

Ответ на вопрос №3: Из вышеизложенного следует, что рецензируемое заключение эксперта № *** от 27.01.2023г., **не соответствует** по своему содержанию и форме требованиям действующего законодательства, и **не может быть использовано в качестве доказательства.** Примененные методы исследования при производстве данной экспертизы не соответствуют нормативным документам и Федеральному закону от «31» мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

3. ВЫВОДЫ

Вопрос №1: Соответствует ли заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. по гражданскому делу № ***, выполненное экспертами ***, требованиям законодательства, методических рекомендаций для проведения соответствующего вида экспертиз?

Ответ на первый вопрос: Заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. по гражданскому делу № ***, выполненное экспертами *** не соответствует требованиям законодательства, методических рекомендаций для проведения соответствующего вида экспертиз.

Вопрос №2: Обоснованы и достоверны ли выводы, сделанные экспертами *** в заключении эксперта № *** от 27.01.2023г.?

Ответ на второй вопрос: Заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. **не является ясным, полным, правильным и научно обоснованным.**

Вопрос №3: Допустимы ли с научной и экспертной точки зрения, примененные экспертами в заключении эксперта № *** от 27.01.2023г. методы исследования (относительно предмета исследования и условий проведения)?

Ответ на третий вопрос: Примененные методы исследования при производстве данной экспертизы не соответствуют нормативным документам и Федеральному закону от «31» мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из вышеизложенного следует, что рецензируемое заключение эксперта № *** от 27.01.2023г. по гражданскому делу № ***, выполненное экспертами ***, **не соответствует по своему содержанию и форме требованиям действующего законодательства, и не может быть использовано в качестве доказательства.**

Специалист (рецензент): _____ / ***

Подпись рецензента заверяю:

Генеральный Директор ООО «Олимп Эксперт» _____ / ***

Приложение №1
Копии документов, подтверждающие компетенцию специалиста

Приложение №2
Учредительные документы ООО «Олимп Эксперт»

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЛИМП ЭКСПЕРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	1	7	7	0	0	0	1	6	8	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 22.01.2021
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 1 по г.Москве**

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

9	7	0	1	1	6	9	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



МП 

О. В. Суханова