

Общество с ограниченной ответственностью
«Исследовательский центр экспертиз и качества строительства»
(ООО «ИЦЭИКС»)

190121, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 121, лит. А, пом. 53. офис 2.9.
тел.: 8(812) 339-25-65; www.ixometr.ru ; e-mail: info@ixometr.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА №101-Р

Заказчик:
Договор № от .2020г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА №101-Р

1. Дата составления: .2020 г.
2. Место составления: г. Санкт-Петербург.
3. Исполнитель: ООО «Исследовательский центр экспертиз и качества строительства»

3.1. Юридический адрес:

190121, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 121, лит. А, пом. 5.3., оф. 2.9.

3.2. Почтовый адрес:

190121, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 121, лит. А, пом. 5.3., оф. 2.9.

3.3. Классификационные признаки:

ОГРН 1107847404818 ИНН 7839436351 КПП 783901001.

Расчетный счет: 40702810955040001174

Корр. Счет: 30101810500000000653 Банк: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»
г. Санкт-Петербург БИК: 044030653.

4. Основание для проведения экспертного исследования:

4.1. Договор № от .2020 г.

5. Квалификация эксперта:

Заключение эксперта составлено (далее по тексту – Рецензент):

экспертом ООО «Исследовательский центр экспертиз и качества строительства», инженером-строителем, имеющим высшее образование по специальности «строительство объектов» (диплом о высшем образовании Ленинградского Высшего Военного Инженерно-Строительного Краснознаменного Училища имени генерала армии Комаровского, серия № регистрационный № от 1982 года),

кандидатом технических наук (диплом кандидата наук, регистрационный номер диплома Кн № от 1994 года),

инженером-исследователем по специальности «Военно-строительные комплексы и конструкции» (диплом исследователя, регистрационный номер диплома АС № от 1994 г.),

прошел курсы повышения квалификации по дополнительным профессиональным программам «Оценка технического состояния зданий и сооружений» (удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, регистрационный номер VI №), «Сметное дело» (удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, регистрационный номер СК-);

включен в Национальный реестр специалистов в области строительства с присвоением идентификационного номера Специалиста от 21.02.2018 г.;

имеет стаж работы по специальности 38 лет, стаж экспертной деятельности 10 лет.

6. Вид экспертного исследования: Рецензия

7. Заказчик экспертизы:

8. Вопрос для исследования:

Выполнить рецензию на «Заключение эксперта № -СТЭ», выполненное на основании определения Фрунзенского районного суда города Санкт-Петербурга от 27.01.2020 г. по делу № /2020, экспертами ООО « »
(далее по тексту – Заключение).

9. Перечень представленных и использованных документов и справочно-нормативных материалов:

9.1. При проведении настоящей экспертизы использованы представленные Заказчиком материалы:

1. Копия «Заключения эксперта № -СТЭ», выполненное на основании определения Фрунзенского районного суда города Санкт-Петербурга от 27.01.2020 г. по делу № /2020, экспертами ООО « »

9.2. При проведении настоящей экспертизы использованы следующие законодательные акты, нормативные, научно-технические и справочные документы:

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

Федеральный Закон Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

Повышение квалификации по курсу «Ценообразование, сметное нормирование и договорные отношения в строительстве», удостоверение от 2017 г.

Профессиональная переподготовка по программе «Судебная строительнотехническая экспертиза», диплом от 2018 г.

Имеет сертификат по экспертной специальности 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения оценки» от 2018 г. и сертификат по экспертной специальности 16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью определения объемов, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий» от 2018 г.

Общий стаж работы 12 лет, включая экспертную деятельность – 4 года.

, специалист в области оценки.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), ПП-1 № от 2006 г.

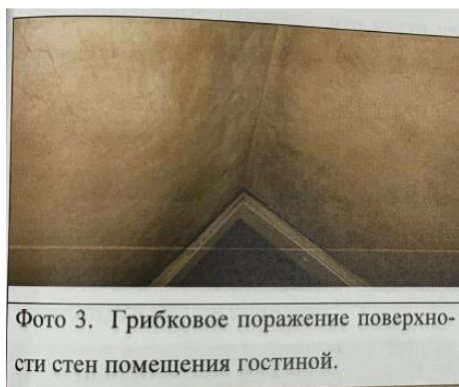
Повышение квалификации в 2009 и 2013 годах (№ от 2009 и № от 2013 г.).

Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», № от 2018 г.

10.5. Анализ исследования, проведенного экспертами ООО « » и выводов, полученных по его результатам.

1) При ответе на первый вопрос эксперты ООО « » представили фотодокументы, не позволяющие оценить объем выявленных повреждений в полном объеме и зафиксировать оборудование, которое смонтировано в помещениях (которое должно быть демонтировано и в последующем смонтировано).

Экспертами представлены следующие фото:



Как видно из представленных фотографий, зафиксирован только сам очаг поражения. При этом четко просматривается, что выявленная «плесень» поразила отделочные покрытия и за границами фото. Т.е. невозможно оценить объем поражений.

И также отсутствуют общие фотографии, не позволяющие увидеть обстановку в помещениях.

Данный факт может оказать влияние на необъективность при определении стоимости восстановительного ремонта.

2) При ответе на второй вопрос, эксперты сделали ряд предположений и расчет стоимости восстановительного ремонта, которые являются противоречивыми и необоснованными.

По мнению Рецензента, проведенное исследование противоречит не только «Технологии строительного производства», но и в целом методике проведения исследования.

Во-первых, на стр. 13 Заключения, экспертами указано, что *«Поскольку проведенным осмотром установлено, что ремонтные работы в помещениях лоджии №1 и №2 не проводились, и стоимость данных работ определена в Решении Фрунзенского районного суда, то в определении восстановительного ремонта квартиры №, стоимость восстановительного ремонта лоджий №1 и №2 учитываться не будет».*

Т.е. получается, что:

- Эксперты посчитали, что стоимость ремонта лоджий, определенная в 2018 году, является актуальной и на момент проведения экспертизы в 2020 году.
- Эксперты определили, что ремонт лоджий не проводился. Но при этом не исследовали объем повреждений. Однако, объем повреждений за два года увеличился.
- Перед экспертами ставился вопрос об определении восстановительного ремонта в полном объеме, без каких-либо ограничений. Таким образом, эксперты не ответили на вопрос, поставленный судом, в полном объеме.

Во-вторых, на стр.15 Заключения, эксперты делают второе допущение в части того, что *«Поскольку поверхности потолочных галтелей не имеют грибкового поражения, а поверхности потолков в гостиной и спальне имеют минимальную площадь грибкового поражения, а месторасположение грибкового поражения на поверхностях потолков гостиной и спальни, позволяют выполнить частичную покраску поверхностей потолков гостиной и спальни без демонтажа потолочных галтелей и ухудшения внешнего вида, то покраска поверхностей потолков гостиной и спальни может быть частичной».*

Таким образом:

- Эксперты, не являясь микологами (документы, подтверждающие обратное к заключению не приложены), не имеют квалификацию и достаточные познания для определения наличия либо отсутствия грибковых спор на обратной стороне галтели без ее демонтажа.
- Эксперты не объясняют, каким образом сохранить один тон окраски потолка, при окраске только участка площадью 0.3 м2. Согласно требованиям, к качеству выполнения малярных работ, установленных в СП 71.13330.2017 (Таблица 7.7.) исправления, выделяющиеся на общем фоне, не допускаются для жилых и общественных помещений. Малярные работы, произведенные на выборочных

участках, будут отличаться по цвету от общего тона, в связи с тем, что материалы за прошедшим временем подверглись износу, выцветанию и выгоранию.

➤ Эксперты указывают на отсутствие необходимости демонтажа галтели. В этом случае, поверхность потолка за галтелью останется неокрашенной. В соответствии с технологией работ, галтель, как и плинтус монтируется после устройства покрытий стен, потолков, пола. Главное его предназначение – укрытие стыка различных отделочных покрытий.

В-третьих, в Таблице 1 эксперты приводят объемы работ по восстановительному ремонту.

По мнению рецензента, эксперты противоречат сделанным ранее выводам, также приводят данные, согласно которым, ремонтные работы проводятся «участками»:

➤ Эксперты указывают на необходимость демонтажа 4.4 мп карниза в обоих помещениях. При этом не указывают место демонтажа (участки и длины).

➤ В таблице 1 указаны объемы обработки стен и потолка противогрибковым составом. При этом видно, что обработка проводится «участками». Так в одном помещении площадь составила 19.5 м², а в другом – 18.0 м². При этом, не указана методика определения наличия/отсутствия грибка, что не позволяет проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

➤ Проверить площадь, оклеиваемую обоями не возможно по причине отсутствия данных о параметрах помещения и фотографий. Однако, из заключения следует, что эксперты ремонтные работы по оклейке стен обоями также производят «участками». Согласно Технологической карте на оклейку стен обоями 110-05-ТК, все полотнища должны быть одинакового цвета и оттенков. Таким образом, стены помещения после ремонта должны быть одинакового цвета, чего добиться ремонтом «участками» не представляется возможным, поскольку, различные партии обоев отличаются по цвету, ранее оклеенные обои были в употреблении, имеют признаки выцветания и выгорания, что будет резко отличать их по тону от новых (не бывших в употреблении обоев).

➤ Эксперты указывают, что в обоих помещениях необходимо демонтировать и в дальнейшем смонтировать только настенные светильники, 3 шт. и 2 шт., соответственно. То есть, следуя из заключения, в помещениях отсутствуют потолочные светильники. Но проверить это невозможно, по причине отсутствия фотографий общего вида помещений.

Таким образом ремонт участками, существенно сокращает площади, повреждения на которых объективно необходимо устранить, для приведения жилого помещения в состояние до заливов.

В-четвертых, на стр. 18 Заключения эксперты указывают, что использовали прайс-листы строительных магазинов,. При этом прайс-листы не был приложены к Заключению, что делает невозможным проверку правильности использованных расценок на материалы.

В-пятых, эксперты при обследовании кв.№ , не отразили качественные характеристики отделочных покрытий в помещениях. Поэтому невозможно проверить объективность данных, изложенных экспертами.

Таким образом, экспертами при ответе на второй вопрос были сделаны допущения, которые способствовали снижению стоимости восстановительного ремонта. При этом допущения не обоснованы и противоречат, как методике проведения исследования, так и Технологии проведения отделочных работ.

11. Заключение по результатам исследования.

В результате проведенного исследования Рецензент пришел к следующим выводам:

1. Заключение экспертов ООО « » не отвечает признакам методической обоснованности, выполнено без достаточной научной и документальной обоснованности по причине недостаточных познаний экспертов в области методологии проведения строительно-технических экспертиз и недостаточного уровня профессиональной подготовки в области технологии строительства. Об этом свидетельствует тот факт, что эксперт прошел полугодовую переподготовку по программе «Промышленное и гражданское строительство» во второй половине 2016 года. Хотя в Заключении указывает, что имеет квалификацию инженера-строителя. Т.е. опыт эксперта в области строительства всего три года. Эксперт не имеет высшего образования.

2. По сделанным экспертами ООО « » выводам, на основании проведенного исследования, не получено полных ответов на вопросы суда. Данное стало возможным по причине отсутствия в Заключении в целом логичности суждений, сделанных выводов, присутствуют внутренние противоречия, а также все проведенные исследования не имеют информационной открытости, что ставит под сомнение достоверность, сделанных экспертами выводов в части определения стоимости восстановительного ремонта.

3. Имеющиеся в Заключении недостатки привели к неверным и необоснованным выводам.

12. Вывод.

В ходе проведенного анализа «Заключения эксперта № -СТЭ», выполненное на основании определения Фрунзенского районного суда города Санкт-Петербурга от 27.01.2020 г. по делу № /2020, экспертами ООО «

» и , специалист пришел к выводу, что Заключение составлено с нарушением действующего законодательства, методик (методических рекомендаций) проведения данного вида исследований, а именно:

➤ Заявленная экспертами методика исследования была использована не в полном объеме, что не обеспечило полноту, достоверность исследований, вследствие чего, сделанные выводы в части определения стоимости восстановительного ремонта необъективны и не отвечают на поставленный судом вопрос.

➤ Заявленные данные о квалификации Экспертов не соответствуют уровню проведенных исследований и сделанным выводам. Причиной несоответствия является низкий профессиональный уровень фактической подготовки экспертов.

➤ Заключение экспертов не соответствует процессуальным нормам, как по своему содержанию, так и на предмет соответствия описания объектов исследования, организации проведения осмотра, а также отражения данных фактов и обстоятельств в Заключении.

Исследования в рамках судебной экспертизы не являются объективными, полными, всесторонними, что противоречит требованиям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31.05.2001 г., изложенные в статьях 4, 8, 16. В Заключении отсутствует достаточная информация, доказывающая сделанные Экспертами выводы в части ответов на вопрос о стоимости восстановительного ремонта, что не соответствует требованиям проверяемости и однозначности результатов экспертизы. Выводы Экспертов не обоснованы и не вызывают сомнения в их неверности и неточности в части определения стоимости восстановительного ремонта.

Выявленные нарушения ст. 4, 8, 16, 25 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31.05.2001 г. в ходе проведения экспертизы, являются основанием для назначения повторной судебной экспертизы.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1. Копии документов специалиста и организации – 9 листов.