

ЖИЛЭКСПЕРТИЗА

Отдел проектирования и инженерных изысканий



РЕЦЕНЗИЯ

Рецензент



Калеев Д. И.

МОСКВА



СОДЕРЖАНИЕ

1. Основания выполнения рецензии и постановка задачи	2
2. Обоснование критериев оценки заключения экспертов	3
3. Оценка обоснованности выводов экспертов	30
4. Выводы по рецензии. Общая оценка заключения экспертов	34

1. ОБОСНОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Основанием выполнения настоящей рецензии является договор заключенный между ООО «ЖИЛЭКСПЕРТИЗА» и Заказчиком.

Объектом рецензирования является «Заключение экспертов, о сносе самовольной постройки».

Предметом рецензирования является установление соответствия указанного выше заключения экспертов действующему законодательству и сложившейся практике выполнения экспертиз вообще, и строительно-технических экспертиз в частности, в том числе объективности, всесторонности и полноте проведенного экспертного исследования, а также достоверности сделанных экспертами выводов. Какие-либо конкретные вопросы в задании к договору не сформулированы. Предмет рецензирования выражен в общих свойствах заключения экспертов как результата направленных действий экспертов.

Рецензия не содержит каких-либо суждений рецензента по существу вопросов. Все оценки, содержащиеся в рецензии, относятся либо к тексту заключения, либо к объемам выполненных исследований и методике их проведения. Если такие суждения все же приводятся, то лишь как возможная альтернатива ответов и демонстрация возможного направления доказательства альтернативных выводов. Зародить сомнение – вот, цель упоминания альтернативного мнения по вопросам, рассмотренным в заключении, и только в тех случаях, когда имеются веские основания для сомнения в правильности подходов эксперта к решению, стоящих перед ним задач, и достоверности выводов эксперта.

Сведения о лице, давшем рецензию:

Калеев Денис Иванович (далее рецензент)

Образование – высшее.

Специальность – Производство строительных материалов, изделий и конструкций;

Стаж работы – 12 лет, в том числе области обследования конструкций здания и сооружений – 10 лет, из них судебным экспертом – 4 полных года.

Дополнительные сведения:

- Диплом магистра техники и технологии Московский государственный строительный университет (МГСУ), 2005 год;
- Сертификат соответствия компетентности эксперта № ____
- Для проведения рецензирования Заказчиком было представлено только «Заключение экспертов», выполненное экспертами Департамента Судебных экспертиз Заключение было предоставлено в электронном виде в формате .jpg (в виде фотографий).

Выезд на объект, по которому было представлено заключение, не производился. Подготовка рецензии выполнялась в офисе компании ООО «ЖИЛЭКСПЕРТИЗА» в рабочее время.

Представленных материалов вполне достаточно для дачи рецензии.

Список литературы отдельно не формировался. Все ссылки на использованные правовые, научные и технические печатные издания приводятся в тексте.

2. ОБОСНОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Оценка достоверности заключения эксперта требует специальных знаний, и основывается на оценке соответствия принятых при проведении экспертизы критериев и оценочных функций, с одной стороны, и оценки выполнения логических операций при обосновании выводов на основе результатов экспертного исследования, с другой стороны.

На достоверность заключения эксперта оказывают влияние следующие факторы:

- достоверность исходных данных;
- достаточность исходных данных;
- выбор способов оценки результатов исследуемых работ на основе действующих нормативно-правовых актов и обязательных технических нормативов;
- выбор критериев оценки результатов исследуемых работ и их предельных значений на основе действующих нормативно-правовых актов и обязательных технических нормативов;
- выбор существа и последовательности экспертных операций, составляющих технологический процесс проведения экспертного исследования от получения результатов измерений контрольных параметров до формирования выводов по экспертизам;
- соответствие реальных экспертных действий принятой обоснованной методике экспертного исследования;
- правильность выполнения логических операций при доказывании тезисов (суждений), содержащихся в выводах.

Оценка достоверности выводов экспертизы должна основываться на оценке полноты и объективности экспертного исследования и будет выполняться в следующей последовательности:

- оценка использованных экспертом подходов к решению поставленной задачи (оценка методики экспертного исследования);
- оценка фактических действий эксперта при проведении экспертизы;
- оценка обоснованности выводов эксперта.

Оценка достаточности исходных данных зависит от соотношения объема, состава исходных данных, определяемых перечнем переданных для проведения экспертизы, и объема, состава исходных данных, необходимых для решения конкретных экспертных задач.

2.1. Оценка использованных экспертами методических подходов решения поставленной задачи

Методика любых исследований является гарантией получения результатов. Ошибки в методике исследований несут в себе риск неполучения результатов вовсе, или получение неверных результатов. Методика экспертного исследования включает в себя:

- цели и задачи исследования, объекты и предмет исследования;
- нормативно-правовые акты и технические нормативы, используемые при проведении исследования;
- материальная база, используемая при проведении экспертного исследования;
- последовательность (алгоритм) действий экспертов при проведении исследования;
- контролируемые параметры исследуемых объектов и их предельные значения.

Рассмотрим все положения, содержащиеся в Заключение экспертов, которые могут быть истолкованы как элементы методики проведения экспертного исследования. В кавычках курсивным шрифтом указаны выписки из Заключение экспертов с сохранением орфографии и пунктуации и выписки из нормативно-правовой и технической литературы. В скобках после цитат из Заключение указаны страницы и разделы, из которых взяты выписки.

Цели и задачи исследования сформулированы в вопросах, поставленных перед экспертами и указанных в определениях Арбитражного суда города Москвы о назначении судебной строительно-технической экспертизы.

На разрешение экспертов были поставлены следующие вопросы

«1. Является ли спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____ капитальным? (движимым/недвижимым имуществом)

2.

а) Являются ли следующие помещения: подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____ вновь созданными (новыми) объектами недвижимого имущества?

б) Соответствуют ли строительно-ремонтные работы в помещениях: подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ площадью 37,8 кв.м, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа площадью 6,3 кв.м, по адресу: г. Москва, _____ проекту работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва, _____ (проектировщик ООО «___», Москва) проектному предложению?

в) Являются ли строительно-ремонтные работы, предусмотренные Проектом работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва, _____ (проектировщик ООО «___», Москва), проектному предложению капитальным ремонтом, реконструкцией, реконструктивными работами, перепланировкой или переустройством (переоборудованием)?

г) Имело ли место проведение реконструкции, в результате которой возник новый объект, являющийся предметом спора.

3. Создаст ли спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) угрозу жизни и здоровью граждан.

4. Создаст ли гараж «___», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Кисловский пер., угрозу жизни и здоровью граждан, находящихся в спорном объекте (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____)?

5. Возможно ли привести объект в первоначальное состояние и каким способом?

6. Определить, являются ли следующие объекты – гараж «___», расположенным по адресу: г. Москва, Малый Кисловский пер. и спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) конструктивно взаимосвязанными?

7. Присутствует/отсутствует причинная связь между проводимой ответчиком строительной-ремонтной работой подвала и трещинами на фасаде спорного жилого дома?» (Выписка из Заключения экспертов).

Список нормативной и технической литературы приведен на страницах 11 – 15. Анализ представленного в Заключении экспертов списка показывает неумение экспертов работать с

нормативной и технической литературой. В списке большое количество источников, отмененных и утративших силу к моменту сдачи Заключения. При этом из приведенной экспертами методики подготовки Заключения непонятно, была ли у экспертов цель оценить соответствие спорных объектов требованиям проектной и разрешительной документации на момент их возведения или на момент проведения экспертизы. В тексте Заключения необходимые пояснения отсутствуют. Ряд нормативных и технических документов, на которые ссылаются эксперты, на момент сдачи экспертизы отменены. Имеются источники не относящиеся, по мнению рецензента, к спорным объектам. Некоторые источники указаны в списке дважды. Ниже приведены те нормативные и технические источники, которые, по мнению рецензента, указаны неверно или требуют пояснения в Заключении. Нумерация источников по пунктам приведена в соответствии с Заключением. Наименование источников указано в соответствии с Заключением экспертов.

Пункт 1. *«Градостроительный кодекс РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ»*. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (документ утратил силу с 1 июля 2006 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Пункт 2. *«Градостроительный кодекс РФ (Принят Государственной Думой «22» декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации «24» декабря 2004 года)»*. На момент сдачи Заключения экспертов действовала редакция от 30.12.2015 с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2016. Изучение Заключения показало, что экспертами использовалась расшифровка одних и тех же терминов как в первоначальной редакции от 24.12.2004 (стр. 17, 18 Заключения), так и в редакции от 21.07.2011 (стр. 35, 36 Заключения).

Пункт 6. *«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений 384-ФЗ от 30.12.2009 г. (изм. вступили в силу с 30.06.2010 г.)»*. На момент сдачи Заключения экспертов действовал в редакции Федерального закона от 02.07.2013 N 185-ФЗ.

Пункты 7, 60. *«ФЗ-123 от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»*. Документ указан дважды.

Пункты 8, 14, 21. *«СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»*. Трижды указан один и тот же документ.

Пункт 10. *«ГОСТ Р 53778-2010 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования»*. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Вместо него введен с 1 января 2014 года ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»).

Пункт 15. *«СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы»*. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу на



территории Российской Федерации с 1 января 2013 года в связи с изданием Приказа Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/17, которым утвержден Свод правил СП 73.13330.2012).

Пункт 17. *«ГОСТ Р 21.1101-2009 Основные требования к проектной и рабочей документации»*. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу с 1 января 2014 года в связи с изданием Приказа Росстандарта от 11.06.2013 N 156-ст. Взамен введен в действие ГОСТ Р 21.1101-2013).

Пункт 23. *«МДС 81-35.2004 Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ»*. В тексте Заключения экспертов и в поставленных перед экспертами вопросах требования об определении стоимости строительной продукции отсутствуют.

Пункт 26. *«СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. основные положения»*. Указан с опечаткой. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу с 1 января 2013 года в связи с изданием Приказа Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/8, которым утвержден Свод правил СП 63.13330.2012).

Пункт 28. *«СНиП II-22-81* «Каменные и армокаменные конструкции»*. Указан с опечаткой. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу на территории Российской Федерации с 1 января 2013 года в связи с изданием Приказа Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/5, которым утвержден Свод правил СП 15.13330.2012).

Пункт 29. *«СНиП 3.1.01-85* Организация строительного производства»*. Указан с ошибками (следует писать СНиП 3.01.01-85*. Строительные нормы и правила. Организация строительного производства). Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов № не действовал (Фактически утратил силу в связи с введением в действие с 20 мая 2011 года актуализированной редакции СНиП 12-01-2004 "СП 48.13330.2011. Организация строительства", утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 781).

Пункт 30. *«МДС 12-9.2001 Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации»*. В тексте Заключения экспертов указания на принадлежность спорных объектов к объектам для государственных нужд на территории Российской Федерации отсутствуют.

Пункты 32, 34. *«СНиП 10-01-94 Система нормативных документов в строительстве»*. Норматив указан дважды. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Утратил силу с 1 октября 2003 года в связи с изданием Постановления Госстроя РФ от 10.09.2003 N 164).

Пункт 33. *«ГОСТ 21.501-93 Правила выполнения архитектурно-строительных рабочих чертежей»*. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал

(Документ утратил силу с 1 мая 2013 года в связи с изданием Приказа Росстандарта от 11.10.2012 N 485-ст. Взамен введен в действие ГОСТ 21.501-2011).

Пункт 35. «ГОСТ 2.103-68 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Стадии разработки». Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу с 1 июля 2015 года в связи с изданием Приказа Росстандарта от 26.11.2014 N 1794-ст. Взамен введен в действие ГОСТ 2.103-2013).

Пункт 37. «ГОСТ 29167-91 Бетоны. Метод определения характеристик трещиностойкости (вязкости разрушения) при статическом нагружении». В тексте Заключения экспертов отсутствуют упоминания о проведении любых видов механических испытаний.

Пункт 38. «ГОСТ 474-90 Кирпич кислотоупорный». В тексте Заключения экспертов отсутствуют упоминания о наличии в конструкциях спорных объектов кислотоупорного кирпича.

Пункт 39. «ГОСТ 29167-91 Плитки керамические фасадные и ковры из них». В тексте и фотографиях Заключения экспертов отсутствуют данные о наличии в отделке фасадов керамических плиток.

Пункт 43. «СНиП 2.08.01-89* Жилые здания». Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Постановлением Госстроя России от 23.06.2003 N 109, которому Минюстом РФ отказано в регистрации (Письмо Минюста РФ от 16.04.2004 N 07/3971-ЮД), данный документ признан утратившим силу и с 1 октября 2003 года введен в действие СНиП 31-01-2003). В настоящее время действует Свод правил СП 54.13330.2011.

Пункт 44. «СНиП 2.08.02-89 Общественные здания и сооружения». Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Утратил силу с 1 января 2010 года в связи с изданием Приказа Минрегиона РФ от 01.09.2009 N 390, утвердившего настоящий документ в новой редакции, изменив его номер на СНиП 31-06-2009). В настоящее время действует Свод правил СП 118.13330.2012.

Пункт 46 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные». Основываясь на тексте и фотографиях Заключения экспертов среди объектов исследования отсутствовали жилые многоквартирные дома.

Пункт 54. «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2001 года. методологические пояснения. У.1 Государственный комитет российской Федерации по статистике». В тексте Заключения экспертов и в поставленных перед экспертами вопросах требования об анализе социально-экономического положения отсутствуют.

Пункты 55, 62. «Федеральный закон Российской Федерации № 169-ФЗ от 17.11.95 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». Документ указан дважды.



Пункт 56. *«Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ. Утв. Минстроем России 4 декабря 1995 г. № БЕ-11-260/7, согласно Приложению (в ред. Письма Госстроя РФ от 14.08.97 № ВВ-12-185/7)».* В тексте Заключения экспертов и в поставленных перед экспертами вопросах требования об определении стоимости строительных работ отсутствуют. Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Утратил силу в связи с изданием письма Госстроя РФ от 09.11.2001 N НМ-6128/7).

Пункт 57. *«Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. Приняты и введены в действие с 1 июля 1999 года проставлением Госстроя России от 26 апреля 1999 г. № 31»* Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал. (Утратил силу в связи с изданием Постановления Госстроя РФ от 05.03.2004 N 15/1, которым утверждена и введена в действие с 9 марта 2004 года Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004)). В тексте Заключения экспертов и в поставленных перед экспертами вопросах требования об определении стоимости строительной продукции отсутствуют.

Пункт 64. *«ГОСТ 21.101-97 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».* Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Утратил силу с 1 марта 2010 года в связи с изданием Приказа Ростехрегулирования от 30.11.2009 N 525-ст. Взамен введен в действие ГОСТ Р 21.1101-2009). В настоящее время действует ГОСТ Р 21.1101-2013.

Пункт 65. *«СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».* Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Утратил силу в связи с изданием Постановления Госстроя РФ от 17.02.2003 N 18).

Пункт 66. *«Приказ Федеральной налоговой службы от 9 апреля 2012 г. N ММВ-7-10/230@ «Об утверждении Типовых рекомендаций по проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений Федеральной налоговой службы, её территориальных органов и организаций, находящихся в ведении ФНС России».* Указанный документ относится только к зданиям, принадлежащим ФНС. В тексте Заключения экспертов упоминания о принадлежности объектов исследования к ФНС отсутствуют.

Пункт 67. *«Постановление Правительства Москвы от 16.08.2005 г. № 621-ПП О порядке оформления и выдачи в режиме "одного окна" документации на проведение работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам на объектах нежилого назначения, по капитальному ремонту, ремонту и покраске фасадов зданий, строений и*

сооружений, по благоустройству и использованию территории». Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал (Документ утратил силу в связи с принятием постановления Правительства Москвы от 22.11.2011 N 551-ПП).

Как указано в исследовательской части *«Судебная экспертиза проводилась путем сравнительного анализа представленных на исследование материалов арбитражного дела (см. фото), проведением натурного осмотра объекта исследования, с последующим сопоставлением полученных данных требованиям нормативных документов, технических регламентов, утвержденных в установленном порядке.*

Экспертами также использована методика для быстрой оценки надежности и технического состояния зданий и сооружений по состоянию отдельных строительных конструкций, методика включает прогнозирование вероятности аварий зданий и сооружений по показателям проекта, строительства и эксплуатации: Добромыслов А.Н. «Оценка надежности зданий и сооружений по внешним признакам» - Справочное пособие. – М.: Издательство АСВ, 2004, -72 с. [50]. (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследовательская часть, стр. 15).

Экспертами указано, что *«Методика проведения обследования здания была разработана в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений...».* Ниже приведен список этапов и состава работ по обследованию, указанный экспертами.

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

подготовительные работы:

- ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением;

- анализ объекта обследования.

Визуальное обследование по внешним признакам:

- сплошное визуальное обследование по внешним признакам с необходимыми замерами и их фото фиксации.

Детальное обследование:

- анализ полученных данных;

- составление итогового документа (заключения) с выводами по результатам обследования». (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследовательская часть, стр. 15-16).

В соответствии с СП 13-102-2003 «5.2. 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;

разработка рекомендаций по обеспечению требуемых величин прочности и деформативности конструкций с рекомендуемой, при необходимости, последовательностью выполнения работ.

Некоторые из перечисленных работ могут не включаться в программу обследования в зависимости от специфики объекта обследования, его состояния и задач, определенных техническим заданием».

Исходя из «буквы» СП 13-102-2003 в детальное (инструментальное) обследование действительно можно включить только анализ полученных при обследовании данных и составление отчета. Однако, опираясь на практику проведения детальных обследований зданий и сооружений, указанный перечень работ явно недостаточен и должен был включать определение фактических прочностных характеристик конструкций, определения фактических расчетных схем, сбора нагрузок, типа и состояния узлов сопряжения конструкций и т.д. к тому же, далее, в Заключении экспертов указано: «*Инструментальное обследование проводилось с применением органолептического и измерительного методов. Вскрытие строительных конструкций не производилось*» (Выписка из Заключения экспертов № _____, Исследовательская часть, стр. 16). В соответствии с СП 13-102-2003 при детальном обследовании «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.

8.2.2. Для обмерных работ, по мере необходимости, применяются измерительные инструменты: линейки, рулетки, стальные струны, иттангенциркули, нутромеры, щупы, шаблоны, угломеры, уровни, отвесы, лупы, измерительные микроскопы, а в случае необходимости используют специальные измерительные приборы: нивелиры, теодолиты, дальномеры, различные дефектоскопы и прочее, а также применяют фотограмметрию. Все применяемые инструменты и приборы должны быть поверены в установленном порядке.»

При проведении натурного обследования «...использовались следующие приборы и устройства: фотоаппарат «NIKON», коммуникатор Samsung, лазерный дальномер. Во время проведения натурного осмотра снято 247 фотоснимков». (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследовательская часть, стр. 16). В перечисленном перечне приборов и устройств присутствует только одно средство измерения – лазерный дальномер. Марка и модель дальномера не указана, сведения о калибровке и заводской номер устройства отсутствуют, что не соответствует требованиям п. 8.2.2 СП 13-102-2003 и п. 1 Статья 5, п. 1 Статья 9 Федерального закона от 26.06.2008 N 102-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обеспечении единства измерений». Таким образом, могут появиться сомнения в корректности, полученных при обмерах объектов исследования, результатов. Дополнительно стоит отметить, что применение при визуальном обследовании только лазерного дальномера, по мнению рецензента, недостаточно, исходя из практики проведения аналогичных видов работ.

Перечень приборов и устройств, приведенный экспертами, по мнению рецензента недостаточен для ответа на вопросы, поставленные перед ними судом. Например, для оценки соответствия спорного объекта проектной документации (вопрос 2б), в числе прочих работ, следовало оценить прочностные характеристики конструкций. Также, указанный перечень явно недостаточен для проведения инструментального обследования (в том числе в объеме обмерных работ), указанного экспертами как один из этапов работ по обследованию, в соответствии с СП 13-102-2003.

Исходя из текста Заключения экспертов, в качестве контролируемых параметров экспертами использовались термины и определения, а также требования нормативных

документов. Как показал анализ списка нормативно-правовой и технической литературы, приведенный в Заключении экспертов, при подготовке были использованы, в числе прочих, недействующие или в измененной редакции документы, а также документы, не относящиеся к объектам исследования. Ниже приведены примеры некоторые использования терминов из недействующих или измененных документов.

*«- **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;»* (Выписка из Заключения экспертов. Термины и определения, стр. 18). В данном случае определение приведено по тексту Градостроительный кодекс РФ в редакции от 24.12.2004.

*«- **реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;»* (Выписка из Заключения экспертов. Исследование по второму вопросу, стр. 35, 36). В данном случае определение приведено по тексту Градостроительный кодекс РФ в редакции от 21.07.2011.

*«- **проект** - означает проектно-сметную документацию, разработанную для конкретного объекта в соответствии с требованиями СНиП на порядок разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации. (СНиП 3.01.01-85)»* (Выписка из Заключения экспертов № _____. Термины и определения, стр. 20). Данный норматив на момент сдачи Заключения экспертов не действовал. В документах, введенных взамен СНиП 3.01.01-85* определение понятия «проект» отсутствует.

*«- **строительная конструкция** - часть здания или другого строительного сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции. (СНиП 10-01-94); - часть здания, сооружения определенного функционального назначения (каркас здания, покрытие, перекрытие и др.), состоящую из элементов, взаимно связанных в процессе выполнения строительных работ. (ГОСТ 21.501-93)».* (Выписка из Заключения экспертов. Термины и определения, стр. 21). СНиП 10-01-94 на момент сдачи Заключения экспертов не действовал.

«- **строительство** - вид производственной деятельности, результатом которой являются строительная продукция или строительные материалы и изделия. (СНиП 12-03-2001)» (Выписка из Заключения экспертов. Термины и определения, стр. 21). В указанном СНиПе этого определения нет. Данное определение имеется в предшествующем указанному СНиП 12-03-99. СНиП 12-03-99 на момент сдачи Заключения экспертов № _____ не действовал.

«- **этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли (СНиП 2.08.01-89, СНиП 2.08.02-89, СНиП 31-02-2001)».

«- **этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения (СНиП 2.08.01-89, СНиП 2.08.02-89, СНиП 31-02-2001)» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Термины и определения, стр. 22). СНиП 2.08.01-89 и СНиП 2.08.02-89 на момент сдачи Заключения экспертов № _____ не действовали.

Изучение Заключения экспертов № _____ показало ошибки в методике проведения исследования, а именно некорректное использование нормативно-правовой и технической литературы, неверные (возможно необходимые данные не внесены в текст Заключения) средства измерения, недостаточность средств измерения, неверно определенные контролируемые параметры.

Рассмотрим реальные действия экспертов при проведении экспертного исследования.

2.2. Оценка фактических действий экспертов при проведении и подготовке экспертизы

Для оценки фактических действий экспертов при проведении и подготовке экспертизы были изучены исследования по каждому из вопросов.

2.2.1. Первый вопрос, поставленный перед экспертами: «1. Является ли спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____), и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) капитальным? (движимым/недвижимым имуществом)» (Выписка из Заключения экспертов № _____).

В исследовании по первому вопросу были изучены планы БТИ и имеющиеся правоустанавливающие документы на спорный объект и земельный участок, на котором они расположены, был проведен натурный осмотр объектов, были произведены контрольные замеры составлены схемы объектов (рис. 1 и рис. 2 на стр. 26 Заключения экспертов № _____). Также, были приведены термины и определения, обосновывающие отнесение объектов к капитальным (движимому или недвижимому имуществу). В целом, объем проведенных работ и подход к решению данного вопроса, по мнению рецензента,

достаточно для объективного ответа на поставленный вопрос. Однако, некоторые указанные в тексте утверждения, по мнению рецензента, не обоснованы и не подтверждены фактически проведенными работами.

«Согласно копии поэтажного плана и экспликации помещений выданных ЦБТИ г. Москвы 27.12.2010г., спорное помещение...

...Пристройка схода в подвал... имеет следующие конструктивные характеристики (см. фото 5, 6):

- фундаменты, выполненные из керамического кирпича;*
- наружные стены выполнены из газосиликатных блоков с последующим оштукатуриванием цементным раствором по металлической сетке;*
- перекрытия деревянные;*
- кровля металлическая фальцевая по деревянной обрешетке» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по первому вопросу, стр. 23, 24). Из текста исследования по данному вопросу, а также из текста всего Заключения непонятно, на основе каких данных эксперты утверждают о наличии у объекта фундамента, а также указывают материал, из которого он сделан. В поэтажных планах и экспликациях БТИ данная информация никогда не указывается. Как указывалось выше, при обследовании объектов поводился только визуальный осмотр без проведения вскрытий. Ссылки на материалы дела или представленные экспертам документы, из которых они могли получить соответствующие данные, отсутствуют. Аналогичным образом было проведено исследование подземного сооружения: «... соответствии с материалами дела, (ксерокопии поэтажного плана подвала и экспликации помещений ТБТИ г. Москвы по состоянию на 29.03.2010г.), объект исследования: (подземное сооружение - ...)» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по первому вопросу, стр. 25). Приведено описание конструкций: «... стены монолитные железобетонные и кирпичные, перекрытия монолитные железобетонные по профилированному настилу и стальным балкам двутаврового профиля, ориентированном в поперечном направлении...» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по первому вопросу, стр. 25). Тут же указывается «Вскрытие декоративной отделки подземного перехода, в месте проема (сам проем), том числе стен, подвешеного потолка... ООО «___» не произвело» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по первому вопросу, стр. 25).*

Таким образом, не ясно, на основании каких предпосылок были сделаны утверждения «... - наличие конструкций фундаментов...

Исходя из прочно связанного с основанием фундамента исследуемого объекта...» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по первому вопросу, стр. 29).

Также стоит отметить, что экспертами не указано происхождение отдельных документов, которые они используют для обоснования вывода. Указанные на стр. 22, 23 в тексте и на фото 1, 2 стр. 23 копии поэтажного плана и экспликации помещений гаража «_____», выданные ЦБТИ г. Москвы 08.12.2010 и на стр. 3 в тексте и на фото 3, 4 стр. 24 копии поэтажного плана и экспликации помещений, выданные ЦБТИ г. Москвы 27.12.2010 отсутствуют в перечне переданных экспертам документов. Ссылки на материалы дела, где могли присутствовать данные документы, отсутствуют. Таким образом, формально, использовать данные документы в качестве обосновывающих, не правомочно.

Стоит указать, что экспертами не был отмечен и учтен в исследовании по другим вопросам еще один факт. В приведенных в Заключение документах БТИ дважды упоминается пристройка схода в подвал – тамбур: комната 1 помещения I первого этажа площадью 6,3 м². Данная пристройка отражена в документах на гараж «_____», выданных ЦБТИ 08.12.2010 и в документах ЦБТИ от 27.12.2010, где оно указано на одном листе с планом подвала спорного сооружения (фото 3, стр. 24 Заключения). Т.е. на основе приведенных в тексте Заключения материалах можно сделать вывод, что указанная пристройка схода в подвал была дважды учтена в составе двух разных объектов – гаража и спорного подземного сооружения.

2.2.2. Второй вопрос с литерой «а», поставленный перед экспертами: «2. а) Являются ли следующие помещения: подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната 1 помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____ вновь созданными (новыми) объектами недвижимого имущества?»

В исследовании по второму вопросу с литерой «а» экспертами были изучены архивные данные Московской городской управы от 14 февраля 1896 г. № 205, документы БТИ по состоянию на 15.10.1981 и 24.05.2011 и фотографии от 24.10.2003, на которых, в соответствии с Заключением экспертов № _____, показан процесс возведения спорного подземного сооружения, был проведен натурный осмотр объектов.

Подход, использованный экспертами при исследовании по данному вопросу, позволяет получить объективный ответ на поставленный вопрос. Т.е. изучение архивных данных позволяет сделать вывод о периоде появления спорных объектов (по данным указанных фотоматериалов – осень 2003 года). Однако, эксперты при изучении пользовались документами, происхождение которых неизвестно: планы и экспликации БТИ по состоянию на 15.10.1981 и 24.05.2011 в списке, переданных экспертам документов отсутствуют. Ссылки на источники появления данных документов не приведены. Упоминание документов БТИ по

состоянию на 15.10.1981 с указанием, что они взяты из материалов дела, имеется в исследовании по седьмому вопросу (стр. 43). Также в Заключении указано «из архивных данных Определением Московской городской управы, от 14 февраля 1896 г. №205 и подписанным членами городского собрания и архитектором Воскресенским Ф.Ф., утвержден проект жилого дома, в котором отсутствует проем в части несущей стены соединяющий подвал жилого дома и спорное подземное сооружение...» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по второму вопросу, стр. 29). В списке переданных экспертам документов под номер 39 имеется «39) Архивная копия фасада строения, утвержденного Московской городской управой №205 от 14.01.1896, за подписью _____ – на 3 л.» (Выписка из Заключения экспертов № _____, стр. 8). Других документов с номером № 205 в указанном списке нет. Таким образом, происхождение документов, использованных экспертами, неизвестно. Т.е., формально, основывать на них свои выводы при подготовке судебной экспертизы не правомочно.

Таким образом, формально, подтверждающими срок появления спорных объектов материалами при исследовании по данному вопросу могут являться фотографии от 24.10.2003 г. и документы БТИ по состоянию на 15.10.1981, которые, как указано в тексте Заключения представлены в материалах дела.

Однако, в рассмотренных в Заключении документах отсутствуют данные о возможном сроке появления пристройки схода в подвал. Во всех приведенных в Заключении планах БТИ гараж изображен совместно с пристройкой. Документы, в которых бы гараж был показан без пристройки, в Заключении отсутствуют. Факт того, что пристройка в документах БТИ изображена в красных линиях (как следует из текста Заключения), и для нее не представлено разрешение на возведение (также из текста Заключения), не может являться определяющим при решении, является ли пристройка вновь созданным объектом. Из указанного следует, что, например, зафиксированный на фото 10 (стр. 30 Заключения) процесс проведения строительно-монтажных работ мог быть не возведением нового объекта, а переделкой существующей пристройки схода в подвал. Таким образом, по мнению рецензента, данных представленных в Заключении недостаточно для ответа на вопрос, касающийся появления пристройки.

Отдельно стоит отметить приведенный экспертами документ «... ЦБТИ г. Москвы, по состоянию на 24.05.2011года: план земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, _____ г. Москвы – гараж (_____), спорное сооружение (пристройка схода в подвал – тамбур: комната 1 помещения I первого этажа) обозначена красными линиями и указано о том, **разрешение на возведение пристройки схода в подвал к стр.7, не предъявлено** (см. фото 19.).» (Выписка из Заключения экспертов № _____).

Исследование по второму вопросу, стр. 32). Эксперты отдельно подчеркнули тот факт, что разрешение на возведение пристройки не предъявлено. Однако, как указано в разделе 2.2.1, данная пристройка дважды отражена в документах БТИ двух разных объектов. Из этого следует, что разрешение на возведение могло быть предъявлено при учете пристройки совместно со спорным подземным сооружением. В итоге экспертами в исследовании по второму вопросу литеры «а» был использован документ, ставящий под сомнение законность возведения указанной пристройки, и проигнорированы документы, приведенные в исследовании по первому вопросу, с другими возможными выводами.

Также, в качестве обосновывающих выводы, доказательств, приведены определения общестроительных работ и нового строительства. Как указано в Заключении *«Строительство новое – возведение комплекса объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения вновь создаваемых предприятий, зданий и сооружений, а также филиалов и отдельных производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Новое строительство осуществляется в целях создания новой производственной мощности [57]»* (Выписка из Заключения экспертов № _____). Исследование по второму вопросу, стр. 33). Судя по ссылке, данное определение дано в соответствии с «МДС 81-1.99. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», приведенном в списке нормативной и технической литературы (стр. 14 Заключения). Использование данного определения, по мнению рецензента, в данном случае некорректно. Спорные объекты, насколько можно судить из Заключения, не являются предприятиями и не относятся к производственным. В приведенных экспертами документах БТИ помещения спорных объектов поименованы как тамбур и коридор. К тому же использование МДС 81-1.99 в качестве подтверждающего недопустимо: во-первых, он утратил силу 09.03.2004 года, во-вторых, - он предназначен для определения стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений, задачи определить стоимость строительства в вопросах, поставленных перед экспертами, не было.

Понятие «работы общестроительные», введенное в исследование как по данному, так и по другим вопросам, по мнению рецензента, было использовано экспертами неверно. Согласно приведенному в тексте Заключения определению *«Работы общестроительные – массовые виды строительных работ при возведении зданий и сооружений. К основным общестроительным работам относятся земляные, бетонные, каменные работы, монтаж сборных несущих и ограждающих конструкций, отделочные, кровельные и гидроизоляционные работы, устройство полов, столярные и стекольные работы и др. Общестроительные работы выполняются, как правило, силами генподрядной*

организации [54]» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по второму вопросу, стр. 30). В данном определении экспертами было подчеркнуто слово «земляные», которое, как они, наверное, полагают автоматически относит любые строительные-монтажные работы, выполняемые с применением земляных работ, к строительству нового здания или сооружения.

В нормативной-правовой документации отсутствует определение термина «общестроительные работы», хотя само понятие присутствует в СНИПах и СП, определяющих требования к качеству строительной продукции (здания, сооружения, несущие и ненесущие конструкции, инженерные сети и т.д.). При этом определение «общестроительные работы» можно встретить в технической, учебной и аналитической литературе, причем в различных формулировках и относящееся не только к работам по возведению зданий и сооружений, но и к реконструкции, прокладке линейных сооружений, устройству дорог, включая, в том числе разметку.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2001 (КДЕС ред. 1)) «45.21.1 Производство общестроительных работ по возведению зданий»

Эта группировка включает:

- *производство общестроительных работ по возведению зданий всех типов: жилых, торговых, производственных и т.п., включая производство работ по расширению, реконструкции и восстановлению зданий». В приведенной выдержке видно, что к общестроительным работам относятся, в том числе, работы по расширению, реконструкции и восстановлению (например, капитальный ремонт) зданий.*

В тексте Заключения эксперты приводят определения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства: «- **капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

- **реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка,

расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по второму вопросу, стр. 35-36). Т.е. из определений видно, что капитальный ремонт или реконструкция могут включать в себя замену несущих строительных конструкций, а реконструкция, в том числе, предполагает перестройку, надстройку и расширение объекта. При выполнении указанных работы также могут выполняться земляные работы (например, при замене, усилении или создании нового фундамента стены или колонны).

2.2.3. Второй вопрос с литерой «б», поставленный перед экспертами: «2. б) Соответствуют ли строительно-ремонтные работы в помещениях: подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ площадью 37,8 кв.м, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа площадью 6,3 кв.м, по адресу: г. Москва, _____ проекту работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва, _____ (проектировщик ООО «_____», Москва 2013г.). Проектному предложению (заверено главным специалистом _____)?».

В исследовании по второму вопросу с литерой «б» экспертами было использовано определение «общестроительные работы» - как способ появления спорного объекта. Далее эксперты указали, какие требования в части разработки проектно-сметной и разрешительной документации предъявляются к выполнению общестроительных работ. В том числе были даны ссылки на СНиП 3.01.01-85* и СНиП 11-01-95, недействующие на момент сдачи Заключения. СНиП 11-01-95 отменен Постановлением Госстроя РФ от 17.02.2003 N 18 «Об отмене Постановления Министерства строительства Российской Федерации от 30.06.95 N 18-64». СНиП 3.01.01-85*, как указано выше в разделе 2.1 утратил силу 20.05.2011.

После этого «... экспертами установлено, что Проект работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва.... Разработанный проектной организацией ООО «_____» 06.03.2003 Д213834 не отвечает вышеуказанным требованиям. Принимая во внимание вышеуказанное экспертами установлено, что строительно-ремонтные (общестроительные) работы в помещениях: подземного сооружения... **не соответствуют** проектной документации...» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по второму вопросу, стр. 35). Т.е. экспертами было выполнено сравнение объемов работ, указанных в проекте с требованиями к общестроительным работам, указанным в СНиП. Из этого они

сделали вывод, что строительно-ремонтные работы в помещениях подземного сооружения и пристройки схода в подвал не соответствуют проекту и проектному предложению.

В данном случае имеется явная логическая ошибка в действиях экспертов. Произошла подмена цели исследования. В результате сделан необоснованный вывод. Задачи определить соответствие проекта или самих работ требованиям нормативно-правовой документации и градостроительных норм и правил, как действующей в настоящее время, так и действовавшей в момент создания объекта, не было.

Для ответа на данный вопрос следовало определить фактические значения выбранных контролируемых параметров (строительно-ремонтных работ), относящихся к спорному объекту и сравнить их с Проектом работ и Проектным предложением. Т.е. провести обследование спорного объекта не менее, чем в следующем объеме: определить геометрические параметры как самого объекта, так и отдельных конструктивных элементов; определить конструктивную схему объекта; определить прочностные характеристики конструкций; оценить оснащение инженерным оборудованием. После следовало сравнить полученные при обследовании данные с проектной документацией. Только по результатам такого сравнения следовало делать вывод о соответствии или несоответствии работ проекту и проектному предложению.

2.2.4. Второй вопрос с литерой «в», поставленный перед экспертами: *«2. в) Являются ли строительно-ремонтные работы, предусмотренные Проектом работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва, _____ (проектировщик ООО «_____», Москва 2003г.), Проектному предложению (заверено главным специалистом _____) капитальным ремонтом, реконструкцией, реконструктивными работами, перепланировкой или переустройством (переоборудованием)?».*

В исследовании по второму вопросу с литерой «в» экспертами были приведены определения капитального ремонта, реконструкции, реконструктивных работ, перепланировки и переоборудования. Данные определения были сравнены с приведенным экспертами определением общестроительных работ (на стр. 30 Заключения экспертов № _____). На основе сравнения был сделан вывод, что *«строительно-ремонтные работы, предусмотренные Проектом работ по устройству... являются общестроительными, а спорный рассматриваемый объект вновь созданным» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по второму вопросу, стр. 36).*

По мнению рецензента, исходя из анализа текста Заключения складывается впечатление что, эксперты противопоставляют понятие «общестроительные работы» понятиям «капитальный ремонт», «реконструкция», «реконструктивные работы», «перепланировка» и

«переустройство (переоборудование)». Как указано выше (раздел 2.2.2) данное противопоставление в корне неверно и указывает на некорректное толкование экспертами строительных терминов и определений, а также на возникновение логической ошибки. В результате такой ошибки экспертами делаются необоснованные выводы, в том числе, и при ответе на другие вопросы. Тем не менее, даже используя определение «общестроительные работы», как работы, выполняемые при возведении нового здания (сооружения), расширению, реконструкции или восстановлению существующего, экспертами не дан ответ на поставленный перед ними вопрос: являются ли проведенные работы капитальным ремонтом, реконструкцией, реконструктивными работами, перепланировкой или переустройством (переоборудованием).

2.2.5. Второй вопрос с литерой «г», поставленный перед экспертами: *«2. г) Имело ли место проведение реконструкции, в результате которой возник новый объект, являющийся предметом спора».*

В исследовательской части по второму вопросу с литерой «г» экспертами дана ссылка на исследование по второму вопросу с литерой «а». На основе данной ссылки был сделан вывод *«спорный объект исследования является вновь созданным в результате выполнения общестроительных работ»* (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по второму вопросу, стр. 37). Как указано выше (в разделах 2.2.4) эксперты неверно используют строительные термины и определения. В результате неверной трактовки терминов экспертами дан необоснованный вывод.

2.2.6. Третий вопрос, поставленный перед экспертами: *«3. Создаст ли спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) угрозу жизни и здоровью граждан».*

В исследовании по третьему вопросу экспертами были приведены результаты натурного осмотра объекта, а также указан ряд требований к проектной и разрешительной документации.

По мнению рецензента, соответствие или несоответствие проектной и разрешительной не может являться определяющим при оценке угрозы жизни и здоровью. Несоответствие проекта требованиям нормативно-технической и правовой документации может привести лишь к повышению риска появления угрозы жизни и здоровью. К тому же утверждение, сделанное экспертами, что: отсутствует согласованная в установленном порядке проектная и разрешительная документация, отсутствует разрешение собственника, а также в проекте не учтены требования нормативно-технической документации, – некорректно. В Заключении

экспертов № _____ на стр. 26 указано, что на спорный объект (коридор: комната 3а помещения II подвала) имеется свидетельство о государственной регистрации права. В соответствии с п. 1 Статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» *«1 Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения».* В соответствии с п. 1 Статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) *«1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации».* Таким образом, наличие свидетельства о регистрации права позволяет предположить, что проектная и разрешительная документация в полном объеме утвержденная и согласованная в установленном порядке, могла быть. В любом случае правомочность получения свидетельства о праве собственности, а также объем и соответствие разрешительной и исходной проектной документации является предметом правовой оценки. Исходя из формулировки вопроса, задача дать правовую оценку документам не значилась.

Для ответа на данный вопрос, по мнению рецензента, необходимо и достаточно проведение комплексного обследования спорного объекта, в том числе инструментального, с определением технического состояния конструкций здания, выявлением дефектов, определением причин появления дефектов, классификацией выявленных дефектов по степени опасности и оценкой влияния выявленных дефектов на эксплуатационные показатели объекта. Экспертами при подготовке Заключения данные работы были выполнены не в полном объеме. Из текста Заключения видно, что по результатам натурного осмотра объекта были определены отдельные дефекты. Степень опасности дефектов не указана. Техническое состояние, как самого объекта, так и отдельных конструкций спорного объекта не указано. Техническое состояние систем инженерного оборудования не указано.

Ниже приведены дефекты, указанные в тексте Заключения, а также пояснения рецензента к ним.

Из текста Заключения «__ протечки через перекрытие подземного сооружения (коридор...) противоречит требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» (см. фото 21;))» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по третьему вопросу, стр. 37). Экспертами не указаны причины появления дефектов, степень опасности выявленных дефектов, техническое состояние конструкций объекта в местах протечек, влияние дефектов на несущую способность конструкций спорного объекта и смежных с ним зданий и сооружений. Также в Заключении не указано какому пункту СНиП 3.04.01-87 противоречит выявленный дефект. Более того, данный нормативный документ распространяется на производство и приемку работ по устройству изоляционных, отделочных, защитных покрытий и полов зданий и сооружений. В данном случае при обследовании эксплуатируемого сооружения следовало руководствоваться ГОСТ 31937-2011, СП 13-102-2003, а также пособиями и строительными нормами, в которых описаны правила обследования зданий и сооружений.

Далее в тексте «- утепление перекрытия подземного сооружения (коридор __) выполнено из пенополистирола (см. фото 22) противоречит требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;»(Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по третьему вопросу, стр. 38). Во-первых, экспертами неверно указан норматив. Следовало написать: СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Во-вторых, экспертами не указано каким именно требованиям противоречит. Следовало указать класс функциональной опасности сооружения, группы горючести, воспламеняемости материала утепления, токсичности продуктов горения материала утепления, оценить является ли коридор (комната За помещения II подвала) путем эвакуации. В-третьих, если изучить представленное в тексте Заключения фото 22 на стр. 38, то складывается впечатление, что зафиксированный на фотографии материал – не утепление, а сложенные друг на друга куски пенополистирола.

Далее в тексте «- линии прокладки электроснабжения, а также соединения электрических кабелей выполнено с нарушением требования Правил устройства электроустановок (см. фото 23);» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по третьему вопросу, стр. 38). В тексте Заключения не указано какие именно нарушения ПУЭ были зафиксированы экспертами, а также каким пунктам и каким разделам ПУЭ противоречат выявленные нарушения. Судя по представленному в тексте Заключения фото 23 на стр. 39, возможно имелось ввиду соединение электрических проводов с помощью

скрутки, и, предположительно, неправильное или недостаточное крепление проводов. Степень опасности выявленного дефекта не указана.

Последний из указанных дефектов в исследовании по данному вопросу «- коррозия стальных двутавровых балок покрытия, что противоречит требованиям СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии» (см. фото 24)» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по третьему вопросу, стр. 39). Экспертами не указаны причины появления дефектов, степень опасности выявленных дефектов, техническое состояние балок покрытия, влияние дефектов на несущую способность конструкций спорного объекта и смежных с ним зданий и сооружений. В Заключении не указано, какому требованию СНиП 2.03.11-85 противоречит выявленный дефект. Более того, СНиП 2.03.11-85 распространяется на проектирование защиты от коррозии строительных конструкций зданий и сооружений. Также стоит отметить, что указанный экспертами СНиП 2.03.11-85 утратил силу на территории Российской Федерации с 1 января 2013 года в связи с изданием «Приказа» Минрегиона России от 29.12.2011 N 625, которым утвержден Свод правил «СП 28.13330.2012». Судя по представленному в тексте Заключения фото 24 на стр. 39 коррозия на балках покрытия – точечная. По характеру дефекта, видимого на фотографии, на несущую способность балки он не влияет, а его устранение возможно провести в ходе текущего ремонта.

В результате исследования по третьему вопросу экспертами был сформулирован следующий ответ «Принимая во внимание изложенное, а также ввиду несоответствия требованиям нормативной документации, спорный объект (подземное сооружение _____) невозможно безопасно эксплуатировать без угрозы жизни и здоровью граждан.»(Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по третьему вопросу, стр. 39). Как указано, исследование по данному вопросу экспертами выполнено в недостаточном объеме. Утверждения о несоответствии дефектов требованиям нормативной документации не обоснованы. Из текста Заключения не понятно, какие именно требования нарушены, а также, насколько значительны указанные дефекты. Также непонятно в каком состоянии находятся остальные конструкции и системы инженерного оборудования. Таким образом, вывод, сделанный экспертами, по мнению рецензента, не имеет достаточной подтверждающей базы.

2.2.7. Четвертый вопрос, поставленный перед экспертами: «4. Создаст ли гараж _____», расположенный по адресу: г. Москва, _____ угрозу жизни и здоровью граждан, находящихся в спорном объекте (подземное сооружение – коридор: комната За помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____)»?»

При исследовании по четвертому вопросу экспертами был проведен натурный осмотр, в результате которого были выявлены дефекты и оценено техническое состояние конструкций гаража, в том числе определены причины появления дефектов в стенах гаража. Также в Заключении представлено описание конструкций гаража, но в тексте не указано, было ли данное описание получено в результате обследования или же взято из материалов дела. В соответствии с текстом Заключения экспертами было признано, что гараж находится в аварийном состоянии. По итогам исследования по данному вопросу экспертами был сформулирован следующий ответ «В виду того, что бетонные полы гаража являются элементом перекрытия подземного сооружения (коридор ...) и принимая аварийное состояние основных строительных конструкций гаража ” _____ ” и высокую вероятность их обрушения, рассматриваемое сооружение (гараж) создает угрозу жизни и здоровья граждан, находящихся в подземном сооружении.» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по четвертому вопросу, стр. 42). По мнению рецензента, для ответа на данный вопрос эксперты провели исследование в недостаточном объеме. В частности, из исследования не понятно взаимное расположение конструкций гаража и подземного сооружения. Не ясно, каким образом было установлено, что пол гаража является перекрытием подземного сооружения. Не оценено, устроены ли в подземном сооружении какие-либо защитные конструкции, позволяющие защитить его от негативного влияния гаража, в том числе в результате разрушения гаража. Таким образом, по мнению рецензента, ответ на данный вопрос недостаточно обоснован.

2.2.8. Пятый вопрос, поставленный перед экспертами: «5. Возможно ли привести объект в первоначальное состояние и каким способом?»

Исследование по пятому вопросу экспертами не проводилось. В тексте заключения в разделе «Исследование по пятому вопросу» представлен только тезис «Ввиду того, что спорный объект (подземное сооружение _____) является вновь созданным объектом недвижимого имущества, приведение его в первоначальный вид не представляется возможным.» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по пятому вопросу, стр. 42). По мнению рецензента, данное утверждение неверно. Если исходить из того, что объект был вновь создан, то для приведения его в первоначальное состояние (т.е. объект перестанет

существовать физически) возможно путем полного демонтажа конструкций подземного сооружения и пристройки схода в подвал и последующей засыпки образовавшегося котлована.

Стоит отметить, что перед экспертами, предположительно, могла стоять цель изучить возможность приведения в первоначальное состояние жилого дома или гаража. Данные объекты, судя по тексту Заключения, также фигурируют в материалах дела. Однако, из формулировки вопроса не ясно, какой именно объект подлежал исследованию. Возможно, в исследовании по данному вопросу следовало изучить все указанные объекты.

2.2.9. Шестой, поставленный перед экспертами: «б. *Определить, являются ли следующие объекты – гараж «_____», расположенный по адресу: г. Москва, _____ и спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) конструктивно взаимосвязанными?»*

Исследование по шестому вопросу экспертами не проводилось. В тексте заключения в разделе «Исследование по шестому вопросу» представлен только тезис «Согласно проведенных исследований экспертами установлено, что в результате строительства спорного объекта (подземное _____) была нарушена и демонтирована часть фундамента и пол гаража “_____”, вместо которого возведены строительные элементы спорного объекта исследования. Также определено, что пристройка схода в подвал (тамбур _____), а также её заглубленная часть примыкает к торцевой стене и фундаменту гаража “_____”.» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по шестому вопросу, стр. 43). Из текста Заключения не ясно, в результате каких исследований эксперты установили, что была демонтирована часть фундамента и пола гаража, что вместо них возведены элементы подземного сооружения, а пристройка схода в подвал (в том числе ее заглубленная часть) примыкает к конструкциям гаража. Имеется ли данная информация в проекте или материалах дела, неизвестно. Объем работ, проведенный экспертами на объекте (натурный осмотр объектов) явно недостаточен для обоснования подобных выводов. В тексте Заключения (рис. 1, рис. 2 на стр. 26) эксперты привели планы подземного сооружения и пристройки схода в подвал. Из представленных планов видно лишь примыкание стен пристройки к гаражу. Взаимное расположение других конструкций гаража, подземного сооружения и пристройки схода в подвал в Заключении не представлено. Также в приведенном экспертами ответе не установлено, являются ли указанные в вопросе сооружения конструктивно взаимосвязанными или нет. В представленном ответе указано, что конструкции пристройки примыкают к конструкциям гаража, а вместо часть фундамента

и пола гаража устроены элементы подземного сооружения. Т.е., по мнению рецензента, из текста ответа можно сделать вывод, что сооружения конструктивно не взаимосвязаны.

2.2.10. Седьмой, поставленный перед экспертами: *«7. Присутствует/отсутствует причинная связь между проводимой ответчиком строительной–ремонтной работой подвала и трещинами на фасаде спорного жилого дома».*

В исследовании по седьмому вопросу экспертами был сформулирован вопрос в измененной формулировке: *«Присутствует/отсутствует причинная связь между проводимой ответчиком реконструкцией подвала и трещинами на фасаде спорного жилого дома» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по седьмому вопросу, стр. 43).* Т.е. эксперты заменили в исходном тексте вопроса словосочетание «строительно-ремонтные работы» на слово «реконструкция».

В исследовании по седьмому вопросу экспертами были изучены архивные документы от 14.02.1896 (происхождение документа неизвестно см. раздел 2.2.2), документы БТИ по состоянию на 15.10.1981, проект на проведение реконструкции от 2003 года, Акт обследования стены спорного объекта от августа 2012 года, а также проведен натурный осмотр. В исследовании по седьмому вопросу документами, подтверждающими наличие дефектов в стене жилого дома после возведения спорного подземного сооружения, могут являться Акт обследования стены от августа 2012 года и результаты натурных обследований от 02.02.2015, 08.10.2015, 29.02.2016. При этом, в тексте Заключения указано *«В ходе проведения судебной экспертизы произведен анализ пояснительной записки Проекта проведения реконструктивных работ устройства входа ... Москва, 2003г.), в которой отражена информация о техническом заключении состояния строительных конструкций и причинах появления деформации строения ... (л.д. 105). Какая именно деформация стены спорного жилого дома не указана.» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Исследование по седьмому вопросу, стр. 43).* Т.е. их текста Заключения видно, что определенные деформации (какие - неизвестно) стены жилого дома при разработке Проекта до возведения спорного подземного сооружения были.

В тексте Заключения указано, что в материалах БТИ по состоянию на 15.10.1981 в жилом доме появился подвал, которого не было в первоначальном проекте. Устроен ли данный подвал под всем зданием или только под его частью в тексте Заключения не указано. Также в тексте Заключения присутствуют фотографии от 24.10.2003, на которых зафиксировано возведение спорного подземного сооружения. Имеются ли дополнительные фотоматериалы этого же периода, на которых зафиксированы стены жилого дома и возможные дефекты в них, из текста Заключения не ясно. Т.е. определить, когда и какие трещины в стене жилого дома появились, по указанным в тексте документам невозможно. Исходя из указанного,

эксперты не имели достаточно данных для однозначного ответа на поставленный вопрос и могли формулировать только предположения о наличии или отсутствие связи между строительно-монтажными работами по возведению спорного подземного сооружения и возникновением трещин.

В тексте Заключения указано *«По результатам натурного осмотра трещин на фасаде стены спорного объекта исследования (см. фото 29), видно, что сквозные трещины в стен заделаны ремонтным раствором, и как следует из фотоматериалов дела, в растворе образовались трещины повторяющегося характера ранее заделанных повреждений (см.27, 28), свидетельствующие о продолжениях осадки фундаментов в зоне примыкания подземного перехода.»*(Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по седьмому вопросу, стр. 48). Внимательное прочтение данного абзаца показывает, что на момент натурного осмотра, выполненного экспертами (в период с 02.02.2015 по 29.02.2016), трещины в стене заделаны ремонтным раствором. На момент составления Акта осмотра стены (август 2012 года) в растворе образовались трещины в ранее заделанных повреждениях. Т.е. в августе 2012 года деформации стен продолжались, а к моменту проведения экспертизы прекратились. Из данного абзаца можно предположить, что после августа 2012 года повторные трещины были заделаны ремонтным составом и в таком состоянии их зафиксировали эксперты (трещины заделаны). Таким образом, делать вывод о продолжающихся деформациях фундаментов неправомерно.

В результате исследования по седьмому вопросу экспертами был сформулирован следующий ответ *«Вывод о присутствующей причинной связи между проводимой ответчиком реконструкцией подвала и трещинами на фасаде спорного жилого дома следующий: удаление грунта между фундаментами жилого дома с целью получения подвального помещения, устройство подземного перехода открытым способом и устройство проема в ленточном фундаменте для перехода, привело к осадке фундаментов и образованию сквозных трещин в торцевой кирпичной стене жилого дома.»* (Выписка из Заключения экспертов № _____. Исследование по седьмому вопросу, стр. 50). Как указано выше, по мнению рецензента, данных, которые получили эксперты, для однозначного ответа на данный вопрос недостаточно. Проследить историю появления и развития дефектов в стене жилого дома по указанным в Заключении документам невозможно. Указанные причины на основании представленных данных возможно указать как одни из возможных. Также экспертами не было оценено наличие или отсутствие дефектов на других фасадах здания. Данные работы могли бы помочь более обосновано ответить на поставленный вопрос.

В идеальном случае для более полного ответа на данный вопрос необходимо проведения исследования в большем объеме. Следует оценить фактические инженерно-геологические

условия участка, определить реальные нагрузки, действующие в жилом здании и спорном подземном переходе, определить прочностные характеристики конструкций жилого дома, провести расчеты с учетом полученных данных, моделируя варианты развития деформаций как при устройстве подвала и спорного подземного сооружения, так и без них.

3. ОЦЕНКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫВОДОВ ЭКСПЕРТОВ

При составлении выводов эксперты основывались на ответах и тезисах, приведенных в соответствующих разделах исследования по каждому из вопросов.

3.1. По первому вопросу экспертами представлен следующий вывод

«Спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____, являются капитальным и недвижимым имуществом» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Выводы по первому вопросу, стр. 50).

Как уже указывалось в тексте данной рецензии объем проведенных работ и подход к решению поставленного вопроса достаточны для объективного ответа. Однако, некоторые указанные в тексте утверждения не подтверждены фактически проведенными работами. Происхождение некоторых использованных экспертами документов не указано, что формально позволяет не принимать их в качестве доказательств при ответе на вопрос. Но, в целом, вывод по данному вопросу можно считать обоснованным.

3.2. По второму вопросу литеры «а» экспертами представлен следующий вывод

«Помещения подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____, являются вновь созданными (новыми) объектами недвижимого имущества» (Выписка из Заключения экспертов № _____ . Выводы по второму вопросу, стр. 51).

Как уже указывалось в тексте данной рецензии подход к решению поставленного вопроса позволяет получить объективный ответ. Однако, некоторые указанные в тексте утверждения не обоснованы и не подтверждены фактически проведенными работами. Происхождение некоторых использованных экспертами документов, так же, как и в первом вопросе, не указано, что формально позволяет не принимать их в качестве доказательств при ответе на вопрос. Также экспертами созданы предпосылки для появления ложных выводов как по данному, так и по другим вопросам. Изучение и анализ приведенных в Заключении данных позволяет утверждать, что вывод относящийся к созданию спорного подземного сооружения может быть обоснован. Вывод о пристройке как вновь созданном объекте не обоснован из-за

недостаточности представленных в Заключении выводов. Рецензентом в разделе 2.2.2 был предложен альтернативный способ анализа имеющихся документов.

3.3. По второму вопросу литеры «б» экспертами представлен следующий вывод

*«Строительно-ремонтные работы в помещениях: подземного сооружения – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____ площадью 37,8 кв.м, и пристройка схода в подвал – тамбур: комната I помещения I первого этажа площадью 6,3 кв.м по адресу: г. Москва, _____ не соответствует проектной документации, разработанной 06.03.2003 ООО «_____» и проектному предложению, заверенному главным специалистом _____, **выполненной с нарушениями требований нормативной документации, градостроительных норм и правил**» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Выводы по второму вопросу, стр. 51).*

Как уже указывалось в тексте данной рецензии экспертами при исследовании по данному вопросу была допущена логическая ошибка. Произошла подмена цели исследования. Задачи определить соответствие проекта или самих работ требованиям нормативно-правовой документации и градостроительных норм и правил, как действующих в настоящее время, так и действовавших в момент создания объекта, не было. Проведенное экспертами исследование не соответствует поставленному перед ними вопросу судом. Таким образом, сделанный вывод не обоснован.

3.4. По второму вопросу литеры «в» экспертами представлен следующий вывод

*«Строительно-ремонтные работы, предусмотренные Проектом работ по устройству входа в подвал по адресу: г. Москва, _____ (проектировщик ООО «_____», г. Москва, 2003г.), Проектному предложению (заверено главным специалистом _____) **являются общестроительными, а спорный рассматриваемый объект вновь созданным**» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Выводы по второму вопросу, стр. 52).*

Как уже указывалось в тексте данной рецензии экспертами, вероятно, неверно трактуется понятие общестроительные работы. К общестроительным работам относятся работы возведению зданий и сооружений, включая производство работ по расширению, реконструкции и восстановлению зданий. В данном случае эксперты не ответили на поставленный вопрос.

3.5. По второму вопросу литеры «г» экспертами представлен следующий вывод

*«В ходе производства экспертизы в исследовательской части второго вопроса пункта А, экспертами установлено, что спорный объект исследования **является вновь созданным**»*

в результате выполнения общестроительных работ» (Выписка из Заключения экспертов № _____). Выводы по второму вопросу, стр. 52).

Аналогично ответу на предыдущий вопрос экспертами, вероятно, неверно трактуется понятие общестроительные работы. К общестроительным работам относятся работы возведению зданий и сооружений, включая производство работ по расширению, реконструкции и восстановлению зданий. В данном случае из-за некорректной трактовки терминов и определений эксперты сделали необоснованный вывод.

3.6. По третьему вопросу экспертами представлен следующий вывод

«Спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал -тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) **создает угрозу жизни и здоровью граждан»** (Выписка из Заключения экспертов № _____). Выводы по третьему вопросу, стр. 52).

По мнению рецензента, работы, выполненные экспертами для ответа на данный вопрос, недостаточны. Экспертами в исследовании не указаны причины появления дефектов, степень опасности выявленных дефектов, техническое состояние конструкций с дефектами, влияние дефектов на несущую способность конструкций спорного объекта и смежных с ним зданий и сооружений. Таким образом, исходя из объема проведенных экспертами работ, вывод по третьему вопросу не обоснован.

3.7. По четвертому вопросу экспертами представлен следующий вывод

«Гараж « _____ », расположенный по адресу: г. Москву, _____, **создает угрозу жизни и здоровью граждан, находящихся в спорном объекте (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал -тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____)»** (Выписка из Заключения экспертов № _____). Выводы по четвертому вопросу, стр. 53).

При исследовании экспертами по данному вопросу было оценено техническое состояние конструкций гаража. Но при этом, не было оценено, каким образом связаны между собой конструкции гаража и спорного объекта. Утверждение, что пол гараж является перекрытием спорного подземного сооружения (указано в исследовании по четвертому вопросу), не подтверждено проведенными работами и возможными ссылками на материалы дела. Таким образом, исходя из объема проведенных экспертами работ, вывод по четвертому вопросу не обоснован.

3.8. По пятому вопросу экспертами представлен следующий вывод

«Спорный объект (подземное сооружение – коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____, и пристройка схода в подвал -тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____), **является вновь созданным объектом недвижимого имущества и приведение его в первоначальное состояние не представляется возможным**» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Выводы по пятому вопросу, стр. 53).

По мнению рецензента, данный вывод неверен. Как уже было указано в разделе 2.2.8 вновь созданный объект возможно полностью демонтировать и засыпать образовавшейся котлован. Также в разделе 2.2.8 указано, что вопрос мог касаться других объектов, а не указанного в выводе.

3.9. По шестому вопросу экспертами представлен следующий вывод

«Подземное сооружение (коридор: комната 3а помещения II подвала по адресу: г. Москва, _____) и пристройка схода в подвал (тамбур: комната I помещения I первого этажа по адресу: г. Москва, _____) **конструктивно взаимосвязаны с гаражом _____, расположенным по адресу: г. Москва, _____.**» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Выводы по шестому вопросу, стр. 54).

Не ясно, на основании каких работ был сформулирован данный вывод. Ссылки на материалы дела или результаты работ не приведены. Из формулировки текста ответа в исследовании по шестому вопросу можно сделать вывод, что сооружения конструктивно не взаимосвязаны. Таким образом, вывод, данный экспертами по шестому вопросу не обоснован.

3.10. По седьмому вопросу экспертами представлен следующий вывод

«В ходе производства экспертизы в исследовательской части второго вопроса пункта А, экспертами установлено, что спорный объект исследования является вновь созданным в результате выполнения общестроительных работ. Эксперты определили, что причинная связь между проводимыми ответчиком **общестроительными работами** по созданию спорного объекта и трещинами на фасаде жилого дома **присутствует**» (Выписка из Заключения экспертов № _____. Выводы по седьмому вопросу, стр. 54).

Как было указано в разделе 2.2.10, приведенные в тексте Заключения материалы и результаты натурных осмотров не позволяют однозначно определить в каком объеме и в какой период появились дефекты в стенах жилого дома. Таким образом, вывод,

сформулированный экспертами по данному вопросу, не обоснован. Также стоит отметить, что экспертами была изменена исходная формулировка вопроса.

4. ВЫВОДЫ ПО РЕЦЕНЗИИ. ОБЩАЯ ОЦЕНКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Анализ «Заключения экспертов № _____», выполненного экспертами Департамента Судебных экспертиз _____ сделать следующие выводы.

1. Экспертами допущены ошибки в методике проведения исследования. Нормативно-правовая и техническая литература использована некорректно. Большое количество нормативно-правовой и технической литературы, которые использовали эксперты, отменены или утратили силу. Строительная терминология и понятия использована экспертами неверно, что привело к формированию в Заключении ошибочных утверждений.
2. Тип и количество использованных экспертами приборов и устройств недостаточен для ответов на поставленными перед ними вопросы. Единственное средство измерения (лазерный дальномер), которое использовали эксперты, неверно.
3. По некоторым вопросам экспертами фактически не проводилось исследование, а были взяты утверждения, основанные на неверных или неподтвержденных данных. Анализ представленных документов экспертами проводился выборочно и не в полном объеме.
4. Объем фактически проведенных экспертами натурных работ недостаточен для ответов на некоторые поставленные перед ними вопросы. Объем документов, приведенных экспертами в Заключении, недостаточен для ответов на некоторые поставленные перед ними вопросы. Происхождение некоторых источников экспертами не указано. В целом, выводы на поставленные перед экспертами вопросы не обоснованы проведенными работами и представленными документами, за исключением вывода по первому вопросу.
5. Таким образом, Заключение экспертов № _____, выполненное экспертами _____ необоснованно и не может служить основанием для ответов на поставленные перед ними вопросами определениями Арбитражного суда по делу № _____.

Рецензент _____ /Ф.И.О./