

РЕЦЕНЗИЯ

на представленное экспертное заключение

« _____ », выполненное ООО

« _____ » по Определению _____

суда от _____ г., на предмет соответствия расчетов и выводов, сделанных в рецензируемом заключении, требованиям действующей нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ).

ЗАКАЗЧИК: _____

ДОГОВОР: № _____ от « ____ » _____ 2014 г.

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и сроки On-line](#)





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Техническая строительная экспертиза»

Телефон: (495) 641-70-69 / (499) 340-34-73

Email: manager@tse-expert.ru; tse.expert

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ (ФИО)
(подпись)

«__» _____ 2014 г.

М.П.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: _____.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Объект экспертизы: Заключение экспертов № _____ по материалам гражданского дела № _____.

Экспертиза проводилась экспертами ООО «ТехСтройЭкспертиза»: _____ (Ф.И.О.), _____ (Ф.И.О.).

Эксперт: _____ (Ф.И.О.), кандидат технических наук, сертификат № _____ соответствия требованиям системы сертификации для экспертов судебной экспертизы в области «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их оценки », выдан _____ при Министерстве Юстиции РФ решением Совета Системы от _____ г., Квалификационный Аттестат Росстроя России № _____





_____ от _____ года, имеет высшее техническое образование в области строительства, общий стаж работы 20 лет, из них стаж работы в области проектирования, строительства и экспертизы объектов подконтрольных Госгортехнадзору (особо опасные объекты) – 10 лет.

Эксперт: _____ (Ф.И.О.), квалификационный Аттестат Росстроя России № _____ от _____ года, имеет высшее техническое образование в области строительства. Общий стаж работы 33 года, из них в области строительства 30 лет, в области экспертизы 3 года.

Характеристика объекта экспертизы.

Объект представляет собой «Заключение эксперта по судебно-строительной экспертизе по делу № _____, выполненное ООО «_____» по Определению _____ суда от _____ г.

Цель экспертизы

Анализ представленного экспертного заключения по материалам гражданского дела № _____ на предмет соответствия расчетов и выводов, сделанных в рецензируемом заключении, требованиям действующей нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ).

При анализе представленных документов и составлении экспертного заключения экспертами использовались следующие нормативные документы:

- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия

Вид документа: Постановление Госстроя СССР от 04.12.1987 N 280 СНиП от 04.12.1987 N 3.04.01-87 Строительные нормы и правила РФ.

Принявший орган: Госстрой СССР.

Статус: Действующий.





Тип документа: Нормативно-технический документ.

Дата начала действия: 01.07.1988.

Опубликован: официальное издание, Госстрой России. - М.: ГУП ЦПП, 1998 год

- О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 24 июля 2007 года)

Вид документа: Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ

Принявший орган: Государственная Дума Федерального Собрания РФ

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативный правовой акт

Дата начала действия: 02.06.2001

- Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (с комментарием) (с изменениями на 5 апреля 2009 года)

О введении в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (с изменениями на 8 мая 2009 года)

Вид документа: Кодекс РФ от 14.11.2002 N 138-ФЗ

Федеральный закон от 14.11.2002 N 138-ФЗ

Федеральный закон от 14.11.2002 N 137-ФЗ

Принявший орган: Государственная Дума Федерального Собрания РФ

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативный правовой акт

Дата начала действия: 01.02.2003

- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы (С Изменением N 1)

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 13.12.1985 N 224

СНиП от 13.12.1985 N 3.05.01-85 Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1986



Опубликован: официальное издание, Минстрой России - М: ГП ЦПП 1995 год

Дата редакции: 24.02.2000

- ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

Вид документа: Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446

ВСН от 24.12.1986 N 53-86(р)

Своды правил по проектированию и строительству

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1987

Опубликован: официальное издание, Госгражданстрой СССР - М.: Прейскурантиздат, 1988 год

- МГСН 3.01-01 Жилые здания (с Дополнением N 1)

Вид документа: Постановление Правительства Москвы от 02.10.2001 N 894-ПП

МГСН от 02.10.2001 N 3.01-01

Инструктивно-методические документы

Принявший орган: Правительство Москвы

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 02.10.2001

Опубликован: официальное издание, М.: ГУП "НИИЦ", 2001 год

Дата редакции: 17.06.2003

Приведенные и использованные при составлении заключения правовые и нормативно-технические ссылки даны на основании действующих документов, приведенных в специализированной справочной системе «Стройэксперт-кодекс».

Лицензия на ПК КОДЕКС для Windows (сетевой вариант) зарегистрирована в ООО «ТехСтройЭкспертиза».



Для проведения анализа и формирования заключения Заказчиком представлена следующая документация:

- Экспертное заключение по материалам дела № _____ на 88 (восемидесяти восьми) листах;

- Акт б/н от _____ г. на 1 (одном) листе.;

- Акт б/н от _____ г. на 1 (одном) листе.

2. ЭКСПЕРТНЫЙ АНАЛИЗ

При ознакомлении с представленными Заказчиком материалами экспертами ООО «ТехСтройЭкспертиза» определено следующее:

Из квартиры № ____, расположенной по адресу: _____, в результате разрыва конструкции гибкой подводки к сливному бачку унитаза произошел залив помещений квартиры № ____, расположенной этажом ниже.

Осмотры квартиры № ____ с целью определения размера ущерба, нанесенного помещениям в результате залива, проводились комиссионно представителями ООО «_____» _____ г. и _____ г. в присутствии нанимателя данной квартиры и без привлечения нанимателя квартиры № ____, из которой произошла протечка. Комиссией зафиксированы дефекты отделочных покрытий ограждающих конструкций помещений квартиры № ____. Причем, перечни дефектов в актах _____ г. и _____ г. существенно отличаются по своему составу, т.е. ряд дефектов, отмеченных в акте от _____ г., частично отсутствуют в акте от _____ г. и, наоборот, - по истечении восьми суток некоторые из дефектов отделочных покрытий проявились на поверхностях ограждающих конструкций.



Основные дефекты, зафиксированные экспертизой ООО «_____»:

- следы протечек, ржавые пятна по окрасочному покрытию потолков в зоне расположения стояков отопления;
- вздутие, растрескивание обоевого покрытия по углам помещений, отставание (отслоение, расхождение) кромок обоев;
- зазоры по торцам изделий напольного покрытия «ламинат» 1,5-2,0 мм, образование небольших деформаций в форме «лодочки»;
- отсутствие напряжения в отдельных электророзетках;
- вздутие окрасочного слоя, выполненного вододисперсионной краской;
- изменение характера звучания при простукивании отделочного покрытия стен ванной комнаты, выполненного плиткой керамической.

В акте осмотра, практически по всем зафиксированным дефектам, **не указаны размеры и площади повреждений** отделочных покрытий. При этом, по результатам проведенной экспертизы составлена смета № _____, в которой **повреждения уже имеют цифровые значения**. Какими источниками информации пользовались эксперты при составлении сметы остается неясным.

Судя по представленному перечню используемых при проведении экспертизы приборов и оборудования (раздел 1.7. Заключение) измерения зазоров в 1,5 мм выполнялись рулеткой измерительной металлической, что не соответствует точности рулетки, в результате измерения не могут быть признаны достоверными.

В раздел 2.1. «Процедура и методы проведения экспертизы» включены этапы, которые не понятны. Например,

- Осмотр объекта и определение его технического состояния.

Невозможно в результате просто визуального осмотра объекта определить его техническое состояние. Техническое состояние помещения определяется на основании *СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных кон-*

струкций зданий и сооружений», с учетом состояния несущих и ограждающих конструкций, при этом отделочные покрытия помещений, к ним не относятся. Т.О. в данном случае это и не требуется. Необходимо зафиксировать имеющиеся дефекты отделочных покрытий и определить их размеры.

Визуальная и визуально-инструментальная экспертиза объекта проводится в соответствии с требованиями **СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»**. Производятся замеры геометрических характеристик в соответствии с **ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве». Правила выполнения измерений. Общие положения.**

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

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

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство сооружения, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

Выполняется внешний осмотр конструкций, с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

Обмерные работы проводятся в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.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.»

В зависимости от количества дефектов и степени повреждения, **техническое состояние строительных конструкций** оценивается по следующим категориям (см. Гл. 3 «Термины и определения» СП 13-102-2003):

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность

внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

- Фотографирование объекта экспертизы.

Правильнее было бы конкретизировать как «фотофиксация выявленных в ходе экспертизы дефектов».

- Интервью с представителями участвующих сторон.

Не поддающаяся анализу формулировка. Любое «интервью» может оказывать давление на эксперта, может иметь целью ввести его в заблуждение и пр.

- Обработка результатов осмотра и материалов дела с использованием фотографического материала.

Не понятно для чего и как можно обрабатывать материалы дела. Их можно использовать, а обработать невозможно, они неизменны. Как можно обрабатывать результаты осмотра, которые не имеют площадей и размеров?

Раздел 2.2. «Содержание и результаты исследований»:

1-й этап. Анализ **документов**, представленных в судебном деле № _____.

Правильнее было бы определение «Анализ **информации**, содержащейся в материалах судебного дела».

Для экспертов недопустима формулировка, приведенная представителями ООО «_____» - «лопнула подводка ХВС, идущая на бачок». Подводка не лопается, ее разрывает чаще всего избыточное давление. Подводка не может «идти на бачок». Правильнее была бы формулировка «...в результате разрыва конструкции гибкой подводки к сливному бачку унитаза».

Экспертное заключение является типовым, поправки и коррективы к данному конкретному случаю проведения судебной экспертизы не внесены. Поэтому встречаются такие формулировки как «экспертом проводился выезд...». Во-первых, экспертов было двое. Во-вторых, выезд не проводится. Проведение экспертизы осуществляется с выездом на объект экспертизы.

При фиксировании дефектов экспертами не приводятся ссылки на нормативно-технические документы, требования которых нарушены. К примеру:

Согласно **СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия:**

ТРЕБОВАНИЯ К ГОТОВЫМ ОТДЕЛОЧНЫМ ПОКРЫТИЯМ

3.67. *Требования, предъявляемые к готовым отделочным покрытиям, приведены в табл.15.*

Таблица 15

<i>Технические требования</i>	<i>Пре- дельные откло- нения, мм</i>	<i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i>
<i>При оклейке обоями: воздушные пузыри, пятна, пропуски, доклейки и отслое- ния, а в местах примыкания к откосам проемов перекосы, морщины, заклейки обоями плинтусов, наличников, ро- зеток, выключателей и т.п. не допускаются</i>	-	<i>Технический осмотр, акт при- емки</i>

**По данной причине не понятны такие формулировки как «общая не-
ровность поверхности пола». Сколько миллиметров? Чем измерялась не-
ровность при отсутствии 2-х метровой уровня-рейки? На какой площади?**

ТРЕБОВАНИЯ К ГОТОВОМУ ПОКРЫТИЮ ПОЛА

4.43. Основные требования, предъявляемые к готовым покрытиям пола, при-
ведены в табл.25.

Таблица 25

<i>Технические требования</i>	<i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i>
<i>Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать, мм, для: поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит - 2</i>	<i>Измерительный, не менее девяти измерений на каждые 50-70 м² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</i>

«Увеличенные зазоры между торцами планок (до 1,5 мм)». По сравнению с чем увеличенные? И т.д.

Стр. 17: «При заливе квартиры из розеток просачивалась вода и после залива розетка перестала работать». По какой причине? Что показало вскрытие защитной крышки: отсутствие контакта, отгоревшие в результате токов КЗ контакты, отсутствие напряжения? Почему не сработали автоматы защиты?

В данном случае намокание электропроводки и электроточек экспертизой должно фиксироваться не более как намокание. Автоматы защиты, которыми оборудованы **все** электрощиты, рассчитаны на гарантированное быстроедействие в зоне мгновенного расцепления - 0,02 сек. и менее. За данный «период» време-

ни с электропроводкой ничего не происходит. После высыхания она вновь годна к эксплуатации.

Стр. 33, п.1: «Обнаружены следы протечек... в помещениях: Коридора возле Ванны. Наименования помещений пишутся с большой буквы, как имена собственные. **«Возле Ванны»** - следует различать ванную комнату, которая является по определению помещением санитарного узла и ванну, являющуюся *«сосудом, содержащим жидкую среду»*.

Стр. 34. Этап-3 «... повреждения могут отличаться...» Так могут или зафиксировано фактическое отличие? Конкретного заключения экспертов по данному вопросу нет.

Лист 8 Акта осмотра: «увеличены зазоры между **планками досок**». А какие были раньше, а может они вообще были всегда такие. Без комментариев.

При составлении сметы стоимость определялась в среднерыночных расценках. Отсутствует обоснование, почему именно в среднерыночных расценках, а не в федеральных, территориальных государственных, которые на порядок выше среднерыночных, с применением индекса пересчета базовых цен и согласно требований:

1. Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004. Утверждена Постановлением Госстроя России №15/1 от 05.03.2004 г.
2. Федеральных единичных расценок на строительные, монтажные, специальные строительные, ремонтно-строительные работы (ФЕР-2001).

При этом не приводится расчет среднерыночной цены: из каких источников взяты расценки, каких компаний, выборка прайс-листов на выполнение ремонтно-восстановительных работ и на материалы. **Ответчик абсолютно не в курсе как он оплачивает стоимость ущерба, по каким расценкам и откуда они взялись.**

Экспертами ООО «_____» правильно проведен анализ данных актов осмотров, выполненных ООО «_____» (стр.35) сопоставимых с данными, зафиксированными в ходе экспертизы с целью определения примерного состава ремонтно-восстановительных работ. Однако, по мнению экспертов ООО «ТехСтройЭкспертиза», не учтены требования **ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий и Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.**

Согласно Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения:

4.2. Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним (с распределением зданий по годам) и годовым планам.

4.5. Текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями этих помещений за свой счет на условиях и в порядке, определяемых законодательством. Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых нанимателями за свой счет, приведен в рекомендуемом прил.8.

Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания, техническое обслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых наймодателем за счет средств нанимателей

Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, этажеров балконов.

Оклейка стен и потолков обоями.

Ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру, смена электроприборов и т. п.

Работы по улучшению отделки квартир.

Замена и ремонт покрытий полов.

Согласно актов осмотров, выполненных ООО «_____», косметический ремонт производился в _____ году. Кем производился, не приводится. Если эксплуатирующей организацией за счет средств нанимателя кв. № ____, то должен быть акт комиссионной приемки. Если нанимателем за свой счет, то данный факт (давность проведения текущего ремонта) установить должна была экспертиза, т.к. физический износ играет значительную роль. К примеру, согласно **ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий**, дефекты отставания кромок обоевого покрытия, которые в большинстве своем зафиксированы в ходе экспертизы не обязательно могут быть следствием залива и не обязательно виновный в заливе обязан оплачивать полную переклейку обоевого покрытия:

Оклейка обоями

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отставание и повреждение кромок местами	0-20	Подклейка отдельных кромок

Данный факт экспертами частично учтен.

Аналогично с напольным покрытием. Экспертами применены к покрытию из ламината требования, которые приемлемы к паркетному покрытию, что и указано.

Срок службы покрытия из ламината значительно короче паркетного. Для помещений применяются ламинаты категории коммерческой эксплуатации, который разделяется на три категории: 31 класс - для комнат с небольшой нагрузкой на пол, такой пол прослужит 2–3 года; 32 класс - для помещений со средней нагрузкой, срок службы пола около 3 – 5 лет; 33 класс - для помещений с нагрузкой средней тяжести, пол прослужит 5 – 6 лет. Кроме того, существует водостойкий ламинат.

Конкретный класс ламината экспертами не определен.



3. ВЫВОДЫ

Т.о. проведение ООО «_____» судебной строительно-технической экспертизы, судя по сделанным выводам, формулировкам, отсутствию обоснованности применения расценок при составлении смет, отсутствию зафиксированных в ходе экспертизы размеров повреждений, является недостаточно глубоким, всесторонним и обоснованным, чем нарушаются требования ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ, к проведению экспертизы, а именно – полнота, всесторонность, определенность, достаточность.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ (ФИО эксперта)
(подпись эксперта)

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ (ФИО эксперта)
(подпись эксперта)

