

## РЕЦЕНЗИЯ

по результатам анализа Заключения судебной строительно-технической экспертизы № \_\_\_\_\_ по гражданскому делу № \_\_\_\_\_.

**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».

Договор: № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

Объект: заключение экспертов № \_\_\_\_\_ по гражданскому делу № \_\_\_\_\_.

Анализ заключения экспертов проводился экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.).

**В ходе анализа представленной документации использовались следующие нормативные документы:**

– СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений



Вид документа:

Постановление Госстроя России от 21.08.2003 N 153

Свод правил (СП) от 21.08.2003 N 13-102-2003

Своды правил по проектированию и строительству

Принявший орган: Госстрой России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 21.08.2003

Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2003 год

### **– ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий**

Вид документа:

Приказ Госстроя СССР от 06.07.1988 N 191

ВСН от 06.07.1988 N 57-88(Р)

Своды правил по проектированию и строительству

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1989

Опубликован: официальное издание, Госкомархитектура - М.: 1991 год

### **– СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции**

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 04.12.1987 N 280

СНиП от 04.12.1987 N 3.03.01-87

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, Минстрой России, - М.: ГП ЦПП, 1996 год



**– СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений**

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 16.05.1989 N 78

СНиП от 16.05.1989 N 2.07.01-89\*

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1990

Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2002 год

Дата редакции: 01.01.2002

**– СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения (с Изменением N 1)**

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 10.09.1997 N 18-51

СНиП от 10.09.1997 N 30-02-97\*

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.04.2001

**– СНиП 2.01.02-85\* Противопожарные нормы**

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 17.12.1985 N 232

СНиП от 17.12.1985 N 2.01.02-85\*

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1987





Опубликован: Официальное издание, Госстрой СССР - М: 1991 год

Дата редакции: 01.07.1991

**– СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 1, 2)**

Вид документа:

Постановление Минстроя России от 13.02.1997 N 18-7

СНиП от 13.02.1997 N 21-01-97\*

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Минстрой России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1998

Опубликован: официальное издание, Госстрой России. - М.: ГУП ЦПП, 2002 год

Дата редакции: 19.07.2002

**– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»**

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 30.12.1999 N 94

Свод правил (СП) от 30.12.1999 N 30-102-99

Своды правил по проектированию и строительству

Принявший орган: Госстрой России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.2000

Опубликован: Официальное издание, Госстрой России - М.: ГУП ЦПП, 2000 год

**– ТСН 31-308-97 Московской области (ТСН КР-97 МО) Кровли. Технические требования и правила приемки**

Вид документа:

Постановление Правительства Московской области от 30.03.1998 N 28/9



ТСН от 30.03.1998 N КР-97 МО

ТСН от 30.03.1998 N 31-308-97 Московской области

Принявший орган: Правительство Московской области

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.06.1998

Опубликован: Официальное издание, Минстрой МО - М.: 1998 год

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

## 2. Анализ представленной документации

В ходе изучения представленной документации установлено следующее, а именно:

Перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

1. Какова действительная стоимость домовладения, по адресу: \_\_\_\_\_?
2. Возможно ли технически разделить данный дом в натуре без несоразмерного ущерба дому?
3. Возможно ли разделить дом в натуре: в соответствии со сложившимся порядком пользования и соответствии с долями сторон в праве собственности на дом, без несоразмерного ущерба дому и с учетом существующих норм и правил?
4. Какие варианты раздела дома технически возможны? Обозначить их на плане, привести соответствующие расчеты и пояснения по каждому варианту, с обязательным указанием стоимости частей дома, на которые он подлежит разделу.
5. Какие работы требуется произвести по переоборудованию помещений по каждому варианту и какие материальные затраты для этого необходимы по каждому варианту раздела дома? Составить смету на строительные работы и материалы.

## 2.1. Замечания к Техническому заключению

В заключении не указан статус действия нормативно-технической документации, использованной в ходе проведения экспертизы и составлении технического заключения.

Судебная экспертиза проведена с грубым нарушением закона, что исключает возможность ее использования в качестве доказательства по настоящему гражданскому делу.

Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники (ст. 4 ФЗ от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" - далее Закон).

Государственная судебно-экспертная деятельность осуществляется при условии точного исполнения требований Конституции Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, составляющих правовую основу этой деятельности. Нарушение закона при осуществлении судебно-экспертной деятельности недопустимо и влечет за собой ответственность, установленную законодательством Российской Федерации (ст. 5 Закона).

Руководитель государственного судебно-экспертного учреждения обязан по получении определения о назначении судебной экспертизы, в том числе, поручить ее производство конкретному эксперту или комиссии экспертов данного учреждения, которые обладают специальными знаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные вопросы (ст. 14 Закона).

В данном случае имеет место нарушение положений ст. ст. 5, 8, 25 Закона в ча-

сти точного исполнения требований нормативных правовых актов составляющих правовую основу экспертной деятельности. Совершенно не понятно, чем руководствовался руководитель судебно-экспертного учреждения при поручении производства экспертизы специалисту и как он определил, что он (взаимоисключающие категории, не требующие доказывания и которые легко могут быть признаны судом в качестве общеизвестных в силу положения ст. 61 ГПК России) обладает специальными знаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные вопросы суда, и в пределах какой специальности он давал экспертное заключение.

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных (ст. 8 Закона).

***Для ответа на поставленные судом вопросы о стоимости необходимо выполнить оценку рыночной стоимости, при этом согласно федеральному закону об оценочной деятельности оценка должна производиться субъектом, обладающим целым перечнем документов, дающих право на осуществление оценки. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).***

Согласно представленному заключению оценку рыночной стоимости обследуемого объекта осуществлял эксперт (не оценщик), что является нарушением федерального закона об оценочной деятельности.



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ****ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН****Об оценочной деятельности в Российской Федерации \*О)**

*(с изменениями на 30 июня 2008 года)*

*Документ с изменениями, внесенными:*

*Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ (Российская газета, N 16, 26.01.2002);*

*Федеральным законом от 21 марта 2002 года N 31-ФЗ (Российская газета, N 53, 26.03.2002) (вступил в силу с 1 июля 2002 года);*

*Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ (Российская газета, N 222, 22.11.2002);*

*Федеральным законом от 10 января 2003 года N 15-ФЗ (Российская газета, N 5, 15.01.2003);*

*Федеральным законом от 27 февраля 2003 года N 29-ФЗ (Российская газета, N 42, 05.03.2003);*

*Федеральным законом от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ (Российская газета, N 188, 31.08.2004) (о порядке вступления в силу см. статью 155 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ);*

*Федеральным законом от 5 января 2006 года N 7-ФЗ (Российская газета, N 1, 11.01.2006) (о порядке вступления в силу см. статью 8 Федерального закона от 5 января 2006 года N 7-ФЗ);*

*Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ (Российская газета, N 166, 01.08.2006);*

*Федеральным законом от 5 февраля 2007 года N 13-ФЗ (Парламентская газета, N 20, 08.02.2007);*

*Федеральным законом от 13 июля 2007 года N 129-ФЗ (Российская газета, N 152, 17.07.2007);*

*Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 220-ФЗ (Российская газета, N 164, 31.07.2007);*

*Федеральным законом от 30 июня 2008 года N 108-ФЗ (Российская газета, N 140, 02.07.2008) (о порядке вступления в силу см. статью 7 Федерального закона от 30 июня 2008 года N 108-ФЗ).*

Принят  
Государственной Думой  
16 июля 1998 года  
Одобрен  
Советом Федерации  
17 июля 1998 года

## **ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации**

*Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности (статья в редакции, введенной в действие с 12 августа 2006 года Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ, - см. предыдущую редакцию).*

### **Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

*Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей (статья дополнена с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ - см. предыдущую редакцию).*

### **Статья 3. Понятие оценочной деятельности**

*Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (часть дополнена с 12 августа 2006 года Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ - см. предыдущую редакцию).*

*Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:*

*одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*

*стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*

*объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ, - см. предыдущую редакцию);*

*цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*

*платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

### **Статья 4. Субъекты оценочной деятельности**

*Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).*

*Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15\_1 настоящего Федерального закона.*

*(Статья в редакции, введенной в действие с 12 августа 2006 года Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ. - См. предыдущую редакцию.*

**Согласно федеральному стандарту оценки № 3 отчет об оценке должен содержать сведения о заказчике оценки и об оценщике.**

В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа,

удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 3**

### **"Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"**

#### ***I. Общие положения***

*1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.*

*2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

*3. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информа-*

ции и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

## **II. Требования к составлению отчета об оценке**

4. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

5. Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

6. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен

личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего федерального стандарта оценки и устанавливаются соответствующими федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

### **III. Требования к содержанию отчета об оценке**

8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

*Сведения об оценщике:*

*- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;*

*- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;*

*- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;*

*г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;*

*д) применяемые стандарты оценочной деятельности.*

*В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;*

*е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.*

*В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:*



- количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

- информация о текущем использовании объекта оценки;

- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого

подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

9. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и право подтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Таким образом, экспертиза пришла к выводу, что оценка стоимости выполнена **с нарушением закона об оценочной деятельности.** Для объективного выдела долей экспертиза считает необходимым **проведение оценки рыночной стоимости произведенных улучшений в соответствии с законодательством Российской Федерации,** а на основании отчета об оценке рыночной стоимости определить реальный размер увеличения стоимости жилого дома.

Не выполнена проектно-сметная документация на переустройство систем отопления и освещения.

Заключение в нарушение положений ст. ст 4, 5, 8 Закона, ст. 86 ГПК России не содержит описание проведенных исследований, совершенно не мотивировано и не дает возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных (например, даже в части почему и каким конкретным нормам Градостроительного кодекса России не соответствует раздел жилого дома по вариантам).

Раздел жилого дома в соответствии с вариантом №2, жилая комната, литера \_\_\_\_, площадью 7,8 кв.м., в результате выделения \_\_\_\_\_ 4,65 кв.м., пре-

вращается из жилой комнаты в нежилую, в коридор площадью 3,1 кв.м шириной 1160мм и длиной 2750мм, не имеющим естественного освещения. Также лишается естественного освещения кухня, литера АЗ, площадью 5,2 кв.м., что не соответствует требованиям нормативных актов, а именно п.1.3 СНиП 2.08.01-89 “Естественное освещение должны иметь жилые комнаты, кухни, неканализованные уборные, входные тамбуры (кроме ведущих непосредственно в квартиры), лестничные клетки, общие коридоры в жилых зданиях коридорного типа, а также помещения общественного назначения в общежитиях и жилых домах для престарелых и семей с инвалидами. Естественное освещение следует принимать согласно требованиям СНиП II-4-79.

В результате переоборудования жилого помещения, выделе 4,65 кв.м. жилой площади \_\_\_\_\_, и превращения оставшейся части жилой комнаты в нежилую, в коридор, жилая площадь \_\_\_\_\_ уменьшается с 40,2 кв.м. до 33.4 кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ увеличивается с 40,2 кв.м. до 44,9кв.м., что в совокупности наносит несоразмерный ущерб жилому помещению \_\_\_\_\_, пункт 7 ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 10 июня 1980 г. N 4“О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРАКТИКИ РАССМОТРЕНИЯ СУДАМИ СПОРОВ ВОЗНИКАЮЩИХ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ” (с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 20 декабря 1983 г. № 11, в редакции постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. № 11, с изменениями и дополнениями, внесенными постановлениями Пленума от 25 октября 1996 г. № 10 и от 6 февраля 2007 г. № 6).

7. Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доли, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать

существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими и т.п.

### 3. Экспертное заключение

#### Цель экспертизы:

Анализ Заключения.

#### Ответ экспертизы:

В результате комплексного анализа представленной документации экспертиза пришла к следующим выводам:

Судебная экспертиза проведена с грубым нарушением закона, что исключает возможность ее использования в качестве доказательства по настоящему гражданскому делу.

В заключении имеются серьезные инженерно-технические недочеты и ошибки.

Давая ответы на вопросы суда, эксперт не исследовал конструкцию строения, использованные при его возведении материалы и допустимые нагрузки на элементы конструкции строения.

Экспертом не выполнена проектно-сметная документация на переустройство систем отопления и освещения.

Указанным в экспертном заключении образом (по варианту №2) **невозможно** произвести перепланировку без нанесения несоразмерного ущерба строению, данная перепланировка может привести к существенному ухудшению технического состояния дома, потребует замены материалов и изменения конструкций.

Выделение \_\_\_\_\_ дополнительных 4,65 кв.м. **наносит несоразмерный ущерб хозяйственному назначению строения** - превращение в результате переоборудования жилого помещения (комнаты литера А5, площадью 7,8 кв.м.) в нежилое (коридор площадью 3,1 кв. м шириной 1160мм и длиной 2750мм, не имеющим естественного освещения).

Также несоразмерный ущерб хозяйственному назначению строения причинен вследствие лишения естественного освещения кухни, литера А3, площадью 5,2 кв.м.

То есть на долю \_\_\_\_\_ предоставляются помещения, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими. Кроме того, данные помещения не отвечают требованиям санитарных норм по требованиям инсоляции и естественной освещенности.

Представленная к рассмотрению ООО «ТехСтройЭкспертиза» документация, а именно Заключение судебной строительно-технической экспертизы № \_\_\_\_\_ по гражданскому делу № \_\_\_\_\_, является необоснованным и противоречивым, поскольку заключение выполнено с нарушениями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.ст. 86 и 87 ГПК, ФЗ № 73 «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ СУДЕБНО - ЭКСПЕРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» и *Практического пособия для экспертов и судей «Судебная экспертиза в Гражданском процессе»: «Для удобства анализа и сопоставления результаты исследования желательно сводить в таблицы, графики и т.п., одним словом, эксперт должен все время мысленно видеть перед*

собой тех, кому адресовано данное заключение: суд, стороны, иных участников дела. Добросовестный эксперт, выполняя свой профессиональный и нравственный долг, всегда сможет в рамках требования закона так изложить исследовательскую часть заключения, чтобы она была понятна адресату доказывания».

Согласно ст. 8 ч. 2 ФЗ № 73: «Заключение должно быть таким, чтобы его изучение позволяло убедиться в объективности, полноте, всесторонности и обоснованности как исследования, так и выводов, сделанных на основе проведенного исследования».

### 3.1. Заключительные положения

**Статья 41. Распространение действия настоящего Федерального закона на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами**

В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами. На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

**Статья 25. Заключение эксперта или комиссии экспертов и его содержание**

На основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью

государственного судебно-экспертного учреждения. В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

### **Статья 8. Объективность, всесторонность и полнота исследований**

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.



**Проведенная судебнo-техническая экспертиза и экспертное заключение, как доказательство, не отвечают требованиям данных законов, содержание отчета не соответствует ФЗ № 73. Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 86 и ст. 87 ГПК.**

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ (ФИО эксперта)  
*(подпись эксперта)*

