



ИП Бобрышев Денис Валерьевич

620136 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ирбитская,
д.13, кв. 292, тел: +7 (922) 294-12-29, +7 (922) 02-000-40, <https://ural-expertise.ru>

РЕЦЕНЗИЯ

на Заключение эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г.

Рецензирование проведено: _____ А.А. Ермишкиным

Начато: 27.08.2021 г.

Окончено: 30.08.2021 г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

К ИП Бобрышеву Д.В., обратился Пигаев Иван Сергеевич, с целью проведения рецензирования Заключения эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г. на предмет определения обоснованности и достоверности заключения.

В рамках рецензирования специалист в первую очередь руководствовался положением ст. 779 ГК РФ, положениями: Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 г № 95-ФЗ и Федерального Закона № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».

ПОНЯТИЯ О РЕЦЕНЗИРОВАНИИ

Рецензия – это анализ материалов и обстоятельств какого-либо дела, работ по объекту, относительно которых проводилось исследование.

Рецензирование – действие, не регламентированное и незапрещаемое законодательством Российской Федерации.

Объект рецензирования – объектами рецензирования являются печатные и электронные издания, в т.ч. заключения экспертов, предоставленные для исследования по инициативе заказчика.

Задача и цели рецензирования – дать оценку содержанию изданию с определением его достоверности и достаточности доказательств.

СВЕДЕНИЯ О РЕЦЕНЗЕНТЕ

Ермишкин Александр Александрович – действующий член НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» согласно протоколу заседания Совета за № 188 от 04.12.2014 года, с присвоением квалификации судебного эксперта-строителя, имеющий:

- диплом КВ № 201934 о высшем строительном-техническом образовании по специальности «Архитектура» выданный 13.07.1984 г. институтом ЦСХИ г. Целинограда (ныне столица Республики Казахстан – г. Нур-султан);

- свидетельство о профессиональной подготовке и аттестации АА №29 на право самостоятельного проведения судебных строительном-технических экспертиз, выданное Учебным центром ООО «Независимая экспертиза» на основании лицензии Министерства общего и профессионального образования Свердловской области серии А № 249435 от 31.10.2007 г.;

- удостоверение о повышении квалификации рег.№96343 по теме «Строительный контроль за выполнением строительном-монтажных работ», выданное 30.09.2011 г. Институтом дополнительного профессионального образования Уральского государственного университета путей сообщения г. Екатеринбурга;

- удостоверение о повышении квалификации рег. № 000410 по программе «Ценообразование и сметное дело в строительстве», выданное 30.04.2013 г. УрФУ г. Екатеринбурга;

- сертификат соответствия ОСЭ 2021/02-5856 от 12.02.2021 г. выданный НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов», дающий право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализации «Исследование строительных объектов и территории функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки».

Стаж практической работы составляет более 36 лет, в том числе:

- 7 лет в должности заведующего отделом архитектуры и градостроительства при районной администрации с функциями Госархстройнадзора, а также надзора за реализацией генеральных планов и застройки городских и сельских поселений;

- более 2-х лет в должности инженера-конструктора.

Стаж экспертной работы исчисляется с 2006 г. и составляет более 14 лет.

ОБЪЕКТ РЕЦЕНЗИРОВАНИЯ

Заключение эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г.

РЕЦЕНЗИРОВАНИЕМ ТРЕБОВАЛОСЬ УСТАНОВИТЬ

Является ли Заключение эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г. обоснованным с методической и технической точек зрения, и отвечает ли принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств в соответствии с требованиями АПК РФ и Федерального закона № 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»?

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г № 95-ФЗ.
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Гражданский кодекс РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996, часть 2.
4. СП 48.13330.2019 «Организация строительства». Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004.
5. СП 68.13330.2017 «Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов».
6. Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (вместе с РД-11-02-2006).
7. Бутырин А. Ю., Орлов Ю.К. «Строительно-технической экспертизы в современном судопроизводстве». – М.: - ОАО «Издательский дом «Городец», 2010.

8. Вершинина О.С. «Практическое пособие строительного эксперта» – М.: 2007.

УСТАНОВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Перед экспертом ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» А.И. Танановым согласно определению о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г. были поставлены следующие вопросы:

1. Какие неотделимые улучшения были произведены индивидуальным предпринимателем Пигаевым Иваном Сергеевичем в период с 2006 года по 2020 год в отношении объекта аренды – бани, расположенной по адресу: Свердловская область, пос. Мартюш, ул. Гагарина, д. 30, по договору № 31 аренды нежилого помещения от 01.07.2008 г.?

2. Какова стоимость данных улучшений по состоянию на январь 2020 года (с учётом/без учёта износа)?

АНАЛИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТА № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым

Стр. 6 Заключения: *п.1. Расчёты стоимости исследуемых объектов произведены без учёта влияния имеющихся ограничений (обременений) права.*

п.2. Эксперт не производил обмер объектов исследования, полагаясь на достоверность данных, указанных в документах, представленных судом.

п. 3. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Эксперту надёжной. Все использованные Экспертом в Заключении данные, снабжённые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Комментарий рецензента: В соответствии со ст. 8 ФЗ РФ от 31 мая 2001г. №73-ФЗ эксперт должен провести исследование объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, **всесторонне и в полном объёме**.

Суды предоставляют документы для экспертов, которые также являются объектами исследования (ст.10 ФЗ РФ от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ), но не гарантируют достоверность и надёжность их информации.

Если эксперт А.И. Тананов не производил обмер объектов исследования, то с целью установления **факта** должен был выполнить хотя-бы контрольные промеры геометрических параметров объектов исследования в отдельных помещениях, которые при допусках в соответствии с Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству за № 37 от 04 августа 1998 г. подтверждали бы информацию, предоставленную сторонними организациями.

Факт – событие реальное, конкретное устанавливаемое натурными наблюдениями с использованием методов исследования в противоположность абстрактному мышлению.

Из чего следует, что Заключение эксперта № 369-21/Э А.И. Тананова подготовлено в соответствии с допущениями и ограничениями, с требованиями не соответствующими ст. 8 ФЗ РФ от 31 мая 2001г. №73-ФЗ.

Стр. 10 Заключения (в начале страницы): *Причины улучшений связаны с необходимостью проведения работ, в том числе из-за физического, функционального или внешнего (экономического) износа. Улучшения могут образоваться вследствие капитального ремонта, реконструкции, перепланировки, переустройства, модернизации, благоустройства территории.*

Улучшения не могут образоваться в результате текущего ремонта, который направлен исключительно на поддержание объекта в исправном состоянии.

Комментарий рецензента: В соответствии со ст. 16 ФЗ РФ от 31 мая 2001г. №73-ФЗ эксперт обязан провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать **обоснованное** и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам.

На какие источники информации или регламенты полагался эксперт А.И. Тананов констатируя о текущем ремонте как не являющимся улучшением и улучшения могут образоваться лишь вследствие капитального ремонта, реконструкции, перепланировки, переустройства, модернизации, благоустройства территории, остаётся не понятным.

В Гражданском кодексе РФ полностью не раскрывается определение «улучшение», и признаки улучшений в нормативных документах РФ не прописаны, что на практике исследований создаёт сложности.

Гипотетически любые улучшения могут быть отделены или не отделены от имущества, но при любом отделении, даже самом незначительном, может быть нанесен вред имуществу, в т.ч. улучшениям после выполнения текущих ремонтов.

При простом восприятии натуральных наблюдений объектов строительства и эксплуатации под улучшениями следует учитывать изменения недвижимого имущества принятого в аренду либо в собственность, в т.ч. изменения связанные с текущим ремонтом и использованными: строительными материалами, конструкциями и изделиями, когда эффективность использования недвижимого имущества с повышением их стоимости и техническое состояние объектов строительства и эксплуатации не ухудшается, а **улучшается**.

Поддержание объектов строительства в **исправном и работоспособном состоянии** с продолжением сроков их эксплуатации осуществляется любыми ремонтами: выполнением текущих, капитального ремонта, реконструкции,

перепланировки, переустройства, модернизации, благоустройства территории и является не иначе как **улучшением**.

Эксперт А.И. Тананов используя действующий ВСН 58-88 р имеет недостаточное представление о значимости текущего ремонта объектов строительства и эксплуатации, включающего в себя объёмный перечень мероприятий (приложение 7 ВСН 58-88 р).

Констатация эксперта А.И. Тананова о текущем ремонте как не являющимся улучшением без ссылок на законодательные и нормативные документы РФ не имеет под собой **обоснованности**.

Из чего следует, что доводы эксперта А.И. Тананова следует принимать как его личное мнение и не более.

Стр. 10: *По данным Технического паспорта помещения (ТОМ 2, л.д. 96-109) по состоянию на 17.05.2005 г. здание имело следующие характеристики ..., без примечаний и не разборчиво.*

Комментарий рецензента: Следует понимать, что для полного исследования по зданию «Баня», расположенного по адресу: Свердловская область, пос. Мартюш, ул. Гагарина, 30 эксперту А.И. Тананову требовались примечания, которые не были отражены в Техническом паспорте по состоянию на 17.05.2005 г. и где там же присутствовал неразборчивый текст.

Но если в материалах дела для проведения исследований и дачи заключения существует непригодность или недостаточность информации, то эксперт А.И. Тананов в соответствии со ст. 16 ФЗ РФ от 31 мая 2001г. №73-ФЗ должен был составить мотивированное письменное сообщение о невозможности дать заключение и направить данное сообщение в Арбитражный суд Свердловской области, который назначил судебную экспертизу. За давностью же лет составления Технического паспорта по зданию «Баня» с периодом равным более 15 лет до момента исследования произведённым на дату 21.07.2021 г. эксперту А.И. Тананову не следовало было полагаться на сведения Технического паспорта вообще.

Стр. 12-16 (таблица 1):

(пом. № 3)

Проводка – не установлено

(пом. № 4)

Проводка – не установлено

Радиаторы отопления – не установлено

Подобное изложение наблюдается и по другим комнатам (помещениям).

Комментарий рецензента: Термин «не установлено» можно воспринимать по-разному как «не установлено вообще» или «не установлено экспертом А.И. Танановым».

Из чего следует, что в Заключении эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г. отсутствует конкретизация и полнота результатов исследования.

Стр. 18: *Монтаж трубопроводов ХВС, ГВС из металлопластиковой трубы выполнен с существенным нарушением действующих нормативов: СП 30.1333.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения с использованием металлополимерных труб».*

Комментарий рецензента: Во-первых, не указаны пункты предъявляемых требований к трубопроводам ХВС и ГВС из металлопластиковой трубы.

Во-вторых, вопрос на соответствие строительно-монтажных работ в отношении объекта аренды – бани, расположенной по адресу: Свердловская область, пос. Мартюш, ул. Гагарина, д. 30 требованиям нормативных документов и по качеству не ставился.

Из чего следует, что эксперт А.И. Тананов при исследовании выходит за рамки поставленных вопросов.

Стр. 70: *Проанализировав все заявленные работы и осмотрев объект эксперт пришёл к выводу, что неотделимым улучшением будут являться:*

- 1. Две смонтированные металлические печи в парных с обустроенными дымоходами;*
- 2. Бассейн и отделка помещения моечной в VIP отделении;*
- 3. Отделка фальшбрусом стен помещения комнаты отдыха в VIP отделении, подвесной реечный потолок, электрооборудование;*
- 4. Две ёмкости из стали по 4 куб.м. с оборудованием подогрева воды, установленные на 2 этаже;*
- 5. Два ПВХ окна в помещении комнаты отдыха в VIP отделении с отделкой откосов.*

Комментарий рецензента: Эксперт А.И. Тананов неотделимыми улучшениями для себя принимает лишь явное выполнение работ и не считает за улучшения скрытые работы.

В таблице 2 на стр. 20-68 в Заключении эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г. отражено, что в большинстве случаев выполненные работы относятся к скрытым работам и за отсутствием Актов освидетельствования в материалах дела эксперт А.И. Тананов таковые работы не принимает к расчёту в денежном выражении в категорической форме «нет».

Согласно п.3.45 СП 48.13330.2019 «Организация строительства». Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 **скрытые работы** – работы, результаты которых оказывают влияние на безопасность объекта и контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения

последующих работ в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Эксперт А.И. Тананов не контролировал выполнение скрытых работ, поскольку не участвовал при выполнении таковых и не может иметь полного представления об их подлинном выполнении. В таком случае виды и объёмы скрытых работ могут оставаться прежними или изменены экспертом по техническим причинам, как определение технического состояния конструкций, а не исключать скрытые работы.

По причине отсутствия в Заключении эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г. сведений о техническом состоянии конструкций при определении стоимости неотделимых улучшений виды и объёмы скрытых работ должны оставаться без изменения.

Стр. 83 (таблица): *Физический износ работ и материалов для создания неотделимых улучшений – 48%*

Комментарий рецензента: Индивидуальным предпринимателем Пигаевым И. С. строительные-монтажные работы производились в период с 2006 года по 2020 год в отношении объекта аренды – бани, расположенной по адресу: Свердловская область, пос. Мартюш, ул. Гагарина, д. 30, по договору № 31 аренды нежилого помещения от 01.07.2008 г. и физический износ работ и материалов для создания неотделимых улучшений в 48% за 14 лет сомнителен.

По имеющимся сведениям, о технической характеристике здания «Баня» из Заключения эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г. здание относится к II группа со сроком службы не менее 125 лет (см. таблицу 1, выделено фоном).

Классификация зданий по капитальности

Таблица 1

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты - каменные и бетонные; стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия – железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты - каменные; стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия - железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100

IV	Здания деревянные, рубленые и брусчатые, смешанной конструкции; фундаменты - ленточные бутовые; стены - рубленые, брусчатые, смешанные (кирпич и дерево); перекрытия – деревянные	50
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты - на деревянных ступьях при бутовых столбах; стены - каркасные и др.; перекрытия – деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

По «Методике определения физического износа гражданских зданий» – МосжилНИИпроект под руководством кандидата технических наук В.И. Бабакина (см. ниже таблицу 2) работы и материалы для создания неотделимых улучшений по зданию «Баня» по выводу определения физического износа эксперта А.И. Тананова находятся в **неудовлетворительном состоянии**.

Оценка технического состояния зданий, конструкций

Таблица 2

Оценка технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	0 – 10
Вполне удовлетворительное	11 – 20
Удовлетворительное	21 – 30
Не вполне удовлетворительное	31 – 40
Неудовлетворительное	41 – 60
Ветхое	61 – 75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

С технической точки зрения показатели таблицы 1 и 2 по зданию «Баня» несовместимы, а следовательно вывод эксперта А.И. Тананова по определению физического износа работ и материалов для создания неотделимых улучшений – 48% являются сомнительным.

Выходя за рамки поставленных вопросов с определением качества, соответствия требованиям нормативных документам и не принятия скрытых работ к расчёту позволило эксперту А.И. Тананову снизить виды, объёмы и стоимость работ и материалов созданных неотделимых улучшений в

отношении объекта аренды – бани, расположенной по адресу: Свердловская область, пос. Мартюш, ул. Гагарина, д. 30 и довести их до минимума.

ВЫВОД РЕЦЕНЗЕНТА:

Вопрос: Является ли Заключение эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г. обоснованным с методической и технической точек зрения, и отвечает ли принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств в соответствии с требованиями АПК РФ и Федерального закона № 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»?

Ответ: Заключение эксперта № 369-21/Э от 21 июля 2021 г., составленное А.И. Танановым от ООО «Региональный центр оценки и экспертизы» на основании определения о назначении судебной экспертизы по делу № 60А-5999/2019 Арбитражного суда Свердловской области от 06 апреля 2021 г. с методической и технической точек зрения является необоснованным и не отвечает принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств в соответствии с требованиями АПК РФ и Федерального закона № 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Рецензент:

А.А. Ермишкин