



ЭКСПЕРТНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ №

город Ульяновск

24.03.2016г.

исследование: начато 23.03.2016г. в 11:00 ч.

окончено 24.03.2016г. в 12:00 ч.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Экспертное исследование проведено на основании договора на оказание услуг №0000/16 от 00.00.2016г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» (ИНН 7326047960, ОГРН 1147326002768, адрес: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а) и Ивановым Иваном Ивановичем.

Специалист: Миронова Наталья Владимировна. Миронова Наталья Владимировна. Образование – высшее по специальности «Прикладная математика» – филиал МГУ им. М.В. Ломоносова в г. Ульяновске. (Диплом серия ЭВ № 324024 от 29.06.1994 г.). Диплом Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования МГСУ № Д-366/14 от 30.09.2014 г. о профессиональной переподготовке по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Специальность 16.3: «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданным судом; разработка вариантов указанного раздела» - Система добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов НП «Палата судебных экспертов» (Сертификат соответствия №004549 от 30.10.2013 г.). Специальность 16.4: «Исследование проектной документации строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил, определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств» - Система добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов НП «Палата судебных экспертов» (Сертификат соответствия № 004550 от 30.10.2013 г.). Член НП саморегулируемая организация «Национальное Объединение Судебных Экспертов» (включена в реестр Партнерства за №096 и имеет Свидетельство №096 от 24.04.2012 г.). Общий стаж работы — с 1995 года в том числе в экспертной деятельности с октября 2006 г. Занимаемая должность: начальник отдела экспертиз.

Цыпов Михаил Петрович. Образование – высшее по специальности «Механика. Прикладная математика» – филиал МГУ им. М.В. Ломоносова в г. Ульяновске. (Диплом серия ШВ № 106087 от 29.06.1994 г.). Специальность – «Оценка стоимости предприятия



(бизнеса)» - ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» (Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 659175 от 05.07.2006 г.). Общий стаж работы — с 1994 г., в том числе в оценочной деятельности с января 1999 г. Утверждён в качестве эксперта Экспертного совета НП «АРМО» (Протокол от 15.03.2010 № 1-10, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000088-001 от 10.09.2013г.) Занимаемая должность: директор департамента оценки и управления стоимостью бизнеса, оценщик I категории.

Вопрос, поставленный перед специалистами:

1. Соответствует ли исследование, проведенное в рамках заключения экспертов № 000 от 00.00.2016 года выполненное экспертами ХХХ, требованиям закона о государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации и других законов, нормативных актов и методик, регламентирующих порядок проведения судебных экспертиз?

Объект исследования и материалы, представленные для исследования:

1. Заключение экспертов № 000 от 00.00.2016 года выполненное экспертами ХХХ — копия;
2. Копия выписки из ЕГРП №000 от 00.00.2015 г.
3. Копия выписки из ЕГРП №000 от 00.00.2015 г.
4. Копия плана недвижимого имущества на домовладение № 00-00 по ул. ХХХ, составленного по состоянию на 00.00.2003 г.
5. Копия плана недвижимого имущества на домовладение № 00-00 по ул. ХХХ, составленного по состоянию на 00.00.2006 г.
6. Копия плана недвижимого имущества на домовладение № 00-00 по ул. ХХХ, составленного по состоянию на 00.00.2013 г.
7. Копия плана недвижимого имущества на домовладение № 00-00 по ул. ХХХ, составленного по состоянию на 00.00.2015 г.
8. Горизонтальная съемка земельного участка по адресу ул. ХХХ, д/в 00-00

Используемая справочная и методическая литература и нормативные документы:

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002 №138-ФЗ.
2. Федеральный закон №73-ФЗ от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». (далее по тексту ФЗ-73)

3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2010 г. N 28 "О судебной экспертизе по уголовным делам", г. Москва
4. СП 4.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям"
5. СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям"
6. А.Ю. Бутырин «Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы» - М.: - ОАО «Издательский Дом «Городец»», 2006.
7. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.

Кабинетное исследование представленных материалов и составление экспертного исследования проведены по адресу: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а с 12:00 ч. 23.03.2016г. по 12:00 ч 24.03.2016г.

Объектом исследования является Заключение экспертов № 000 от 00.00.2016 года выполненное экспертами ХХХ.

Методика исследования.

Исследование проводилось методом изучения заключения экспертов № 000 от 00.00.2016 и нормативных документов, использованных для производства исследуемого заключения, как совокупности элементов, образующих систему (методом системного анализа).

При проведении исследования применялись приемы формальной и нормативной проверки заключения, метод анализа взаимосвязи информации смежных документов.

Проверка соответствия оформления заключения требованиям действующего законодательства

Согласно ст. 25. ФЗ-73: «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.

Согласно п.2 ст. 86. ГПК: «Заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. В случае, если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение».

Согласно ст. 23. ФЗ-73: При производстве комиссионной судебной экспертизы экспертами разных специальностей (далее — комплексная экспертиза) каждый из них проводит исследования в пределах своих специальных знаний. В заключении экспертов, участвующих в производстве комплексной экспертизы, указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. Каждый эксперт, участвующий в производстве комплексной экспертизы, подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований, и несет за нее ответственность. Общий вывод делают эксперты, компетентные в оценке полученных результатов и формулировании данного вывода. Если основанием общего вывода являются факты, установленные одним или несколькими экспертами, это должно быть указано в заключении. В случае возникновения разногласий между экспертами результаты исследований оформляются в соответствии с частью второй статьи 22 настоящего Федерального закона.

Согласно ст.82 ГК: «1. Комплексная экспертиза назначается судом, если установление обстоятельств по делу требует одновременного проведения исследований с использованием различных областей знания или с использованием различных научных направлений в пределах одной области знания.

2. Комплексная экспертиза поручается нескольким экспертам. По результатам проведенных исследований эксперты формулируют общий вывод об обстоятельствах и излагают его в заключении, которое подписывается всеми экспертами. Эксперты, которые не участвовали в формулировании общего вывода или не согласны с ним, подписывают только свою исследовательскую часть заключения.»

Информация, обязательная для отражения в заключении эксперта	Информация, отраженная в заключении экспертов № 000 от 00.00.2016	Характер отраженной информации (комментарий)
--	--	--

Информация, обязательная для отражения в заключении эксперта	Информация, отраженная в заключении экспертов № 000 от 00.00.2016	Характер отраженной информации (комментарий)
Время производства судебной экспертизы.	"Составлено 00.00.2016г." "Экспертами 00.00.2016г. был проведен осмотр"	Не полная (не указано время начала и окончания, не указана дата начала производства экспертизы)
Место производства судебной экспертизы	«г.Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00.»	Не полная (указано только местоположение объекта исследования)
Основание производства экспертизы	Определение о назначении комплексной судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизы от 00.00.2016г., вынесенное судьей Ленинского районного суда города Ульяновска ХХХ Х.Х. по гражданскому делу № 000/16 по иску Александровой Александры Александровны к Иванову Ивану Ивановичу о разделе жилых домов и земельных участков в натуре. Наряд №000 от 00.00.2016г.	Полная
Вид экспертизы:	Комплексная строительно-техническая	Полная
Сведения об экспертах, которым поручено производство судебной экспертизы:	Экспертиза произведена экспертами ХХХ: ХХХ - образование высшее юридическое, кадастровый инженер, квалификационный аттестат №ХХ-ХХ-Х, профессиональная ответственность застрахована в соответствии с действующим законодательством, стаж работы 19лет, стаж работы экспертом 3 года. ХХХ - образование высшее по строительной специальности, стаж работы по специальности - 34 года, стаж экспертной работы - 10 лет, специальная подготовка по программе «Ценообразование и сметное нормирование» (аттестат серия АТ №000 от 00.00.2013г.). ХХХ — эксперт-оценщик, образование высшее, стаж экспертной работы -11 лет, диплом № 000 2003 год, свидетельство о повышении	Не полная (Не указаны наименования учреждений, выдавших дипломы и специальности, года получения и номера дипломов. В результате невозможно оценить степень компетентности экспертов в решении

Информация, обязательная для отражения в заключении эксперта	Информация, отраженная в заключении экспертов № 000 от 00.00.2016	Характер отраженной информации (комментарий)
	квалификации 2010г.	поставленных вопросов, а так же убедиться в достоверности предоставленной информации)
Вопросы, поставленные перед экспертами в редакции суда	<p>1) Определить возможность раздела в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома, а также земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00.</p> <p>2) В случае положительного ответа определить варианты раздела в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00, а также стоимостную разницу при отступлении от идеальных долей.</p> <p>3) В случае, если раздел в натуре невозможен, определить порядок пользования принадлежащими Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00.</p> <p>4) Соответствует ли строительным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, другим техническим нормам сооружение крыльца к юго-восточной стене дома №00 в проезде между домами N00 и №00 по ул.ХХХ в г.Ульяновске? Препятствует ли оно пользованию проездом между домами №00 и №00? В случае положительного ответа на предыдущий вопрос определить варианты восстановления проезда между домами (демонтаж, переустройство и т.п.)?</p> <p>5) Определить стоимость надворной постройки, обозначенной в техническом плане №1 к заключению судебной экспертизы по гражданскому делу №000, как лит Г5, на момент проведения экспертизы.</p>	Полная

Информация, обязательная для отражения в заключении эксперта	Информация, отраженная в заключении экспертов № 000 от 00.00.2016	Характер отраженной информации (комментарий)
Объекты исследования:	<p>Определение о назначении комплексной судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизы от 00.00.2016г., вынесенное судьей Ленинского районного суда города Ульяновска XXX X.X. по гражданскому делу № 000 по иску Александровой Александры Александровны к Иванову Ивану Ивановичу о разделе жилых домов и земельных участков в натуре (копия).</p> <p>Гражданское дело №000 по исковому заявлению Александровой Александры Александровны к Иванову Ивану Ивановичу о прекращении права общей долевой собственности на жилые дома и земельный участок, разделе жилых домов и земельных участка.</p> <p>Инвентарное дело №000, кадастровый объект недвижимости 00:00:000000:0000:0000000000.</p> <p>Регистрационное дело в 24г.</p> <p>Землеустроительное дело: Муниципальное Унитарное Предприятие «Проект границ ул. XXX, 00-00», г.Ульяновск, 2003г.</p> <p>Дело 000.</p> <p>... с границами земельного участка ул. XXX 00-00.</p>	Полная
Экспертная организация:	Торгово-промышленная палата Российской Федерации Ульяновская торгово-промышленная палата	Информация отражена на титульном листе.
Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	«... проведен осмотр жилых домов, хозяйственных построек, земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул. XXX, д. 00-00 в присутствии Александра В.В. - сына истца, Петрова П.П.- представителя истца, Петрова П.П. - представителя истца, Иванова И.И.- ответчика, Васильева В.В. - представителя ответчика.»	Полная
Содержание и результаты исследований с указанием	Элементы реальных жилых домов сопоставлены с отраженными в технических паспортах. Установлен факт отсутствия части строений включенных в состав общей долевой собственности, а также наличие	Заключение не полное. Методики

Информация, обязательная для отражения в заключении эксперта	Информация, отраженная в заключении экспертов № 000 от 00.00.2016	Характер отраженной информации (комментарий)
примененных методов	<p>самовольных построек.</p> <p>Информация о съемке участка на местности и результатах осмотра отсутствует</p> <p>Отсутствуют обмеры, привязка к основным строениям и описание лестницы.</p> <p>В ходе исследования применена «Методика установления возможности преобразования домовладения между собственниками в соответствии с условиями заданными судом; разработка вариантов раздела» без указания автора места и года издания.</p> <p>Распределение земель общего пользования в соответствии с долями на земельный участок, расположение линии раздела по первому варианту не соответствует методике установления возможности реального раздела домовладения между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом, под редакцией ХХХ, рекомендованной Российским федеральным центром судебной экспертизы</p> <p>Порядок пользования земель по второму варианту противоречит выводу по первому вопросу.</p> <p>Для определения соответствия крыльца строительным нормам применен не действующий нормативный документ.</p> <p>Не обоснованы часть факторов, имеющих значение для определения рыночной стоимости гаража.</p> <p>По части вопросов суда исследование и выводы отсутствуют.</p>	<p>применены неверно.</p> <p>Не применены действующие нормативные документы.</p> <p>Имеются противоречивые выводы.</p>
Оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.	Общий вывод не сформирован, однако все эксперты подписывают выводы по всем вопросам, в результате не понятно кто за какой вывод несет ответственность.	Не полная.

Таким образом, оформление заключения экспертов № 000 от 00.00.2016 года выполненное экспертами ХХХ не соответствует:

- требованиям ст. 82 ГПК и ст. 23 ФЗ-73 в части отсутствия разделения выводов за которые каждый эксперт несет персональную ответственность и в части отсутствия формулировки общих выводов в исследовательской части;
- требованиям ст. 25 ФЗ-73 в части: отсутствия оценки результатов исследований и обоснования выводов по поставленным вопросам; недостаточной полноты информации о времени и месте производства судебной экспертизы; недостаточности сведений об экспертах; недостаточности информации об объектах исследования.
- требованиям п.2 ст. 86. ГПК: в части отсутствия подробного описания проведенного исследования

Анализ ясности, полноты, наличия противоречий в выводах и возможности проверить обоснованность и достоверность выводов сделанных в заключения экспертов.

Согласно п.2 ст. 86. ГПК: «Заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. В случае, если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение».

Согласно ст. 8 ФЗ-73: «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.»

Согласно п. 13 постановления Пленума ВС РФ № 28 (21.12.2010): «... основаниями для проведения дополнительной экспертизы, поручаемой тому же или

другому эксперту, являются недостаточная ясность или полнота заключения эксперта либо возникновение новых вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств уголовного дела.

Под недостаточной ясностью следует понимать невозможность уяснения смысла и значения терминологии, используемой экспертом, методики исследования, смысла и значения признаков, выявленных при изучении объектов, критериев оценки выявленных признаков, которые невозможно устранить путем допроса в судебном заседании эксперта, производившего экспертизу.

Неполным является такое заключение, в котором отсутствуют ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, не учтены обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.»

Согласно п. 15 постановления Пленума ВС РФ № 28 (21.12.2010): «... при возникновении сомнений в обоснованности заключения эксперта или при наличии противоречий в выводах экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, производство которой поручается другому эксперту.

Необоснованным следует считать такое заключение эксперта, в котором недостаточно аргументированы выводы, не применены или неверно применены необходимые методы и методики экспертного исследования.»

Исследование по первому вопросу: «*Определить возможность раздела в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома, а также земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул. ХХХ, д.00-00.*»

Элементы реальных жилых домов №00 и 00 по ул. ХХХ в г.Ульяновске сопоставлены с элементами, отраженными в технических паспортах. Установлен факт отсутствия части строений включенных в состав общей долевой собственности, а также наличие самовольных построек.

Согласно методике установления возможности реального раздела домовладения между сосособственниками в соответствии с условиями, заданными судом, под редакцией ХХХ, рекомендованной Российским федеральным центром судебной экспертизы, объектом исследования может быть только реально существующий дом, либо его части.

Учтена необходимость участка общего пользования для обслуживания и беспрепятственного проезда (прохода) к хозяйственным постройкам, в том числе к гаражу лит. Г17, находящегося в пользовании Иванова И.И.

Таким образом, вывод о невозможности раздела в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома и земельного участка аргументирован, методика установления возможности реального раздела домовладения между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом применена верно.

Исследование по второму вопросу: «В случае положительного ответа определить варианты раздела в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00, а также стоимостную разницу при отступлении от идеальных долей.»

Вопрос не исследовался, так как на первый вопрос получен отрицательный ответ.

Исследование по третьему вопросу: «В случае, если раздел в натуре невозможен, определить порядок пользования принадлежащими Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: город Ульяновск, ул.ХХХ, д.00-00.»

Согласно методике установления возможности реального раздела домовладения между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом, при разработке вариантов преобразования участка следует исходить из следующих условий:

- площадь участков, предлагаемых к выделу (пользованию) каждой стороне по делу, должна быть пропорциональна величине принадлежащей ей доли в праве собственности — за исключением тех случаев, когда раздел (порядок пользования) земельного участка в соответствии с заданием суда должен проводиться по фактически сложившемуся порядку пользования;

- расположение предлагаемых к выделу (пользованию) земельных участков должно учитывать расположение части (частей) основного строения домовладения, построек хозяйственно-бытового назначения, колодцев и пр., предлагаемых конкретной стороне по делу;
- должны быть устроены проходы, обеспечивающие доступ каждому из совладельцев на «свой» земельный участок; их минимальная ширина — 1,0 м.
- необходимо устройство «ремонтных зон», т. е. участков земли шириной не менее 1,0 м, расположенных по периметру каждого строения;
- конфигурация участков, предлагаемых к выделу (в пользование) должна быть рациональна с функциональной точки зрения;
- при невозможности устройства на спорном земельном участке туалетов в соответствии с санитарными требованиями в количестве, равном количеству выделяемых участков, следует констатировать невозможность раздела земельного участка и определить порядок пользования.
- площадь участка общего пользования распределяется между собственниками в равных частях, независимо от того, какова величина идеальной доли;

Варианты определения порядка пользования жилого дома не определены. Значит, отсутствуют ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, не учтены обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов так как расположение предлагаемых к выделу (пользованию) земельных участков должно учитывать расположение части (частей) основного строения домовладения, построек хозяйственно-бытового назначения, колодцев и пр., предлагаемых конкретной стороне по делу.

Следовательно, заключение по третьему вопросу является неполным

В исследовании для определения вариантов порядка пользования учитывался единственный критерий: «При определении порядка пользования земельным участком следует учитывать размер доли собственников в праве общей долевой собственности на земельный участок.»

В заключении распределение земель по 1-ому варианту:

1. Не учтено расположение лестницы и не исследован вопрос возможности ее переноса. В результате линия раздела наложилась на данное сооружение.

2. Не выделена ремонтная зона вокруг двух нежилых построек, отведенных в пользование Иванова И.И.
3. Площадь участка общего пользования распределяется между собственниками не в равных частях, а в соответствии с величиной идеальной доли;

Следовательно, методика установления возможности реального раздела домовладения между сособственниками в соответствии с условиями, заданными судом применена не верно.

В заключении распределение земель по 2-ому варианту не учитывает фактическое пользование Ивановым И.И. гаражом (лит. Г17) и противоречит выводу данному на 1-ый вопрос: «Учитывая, что раздел в натуре принадлежащих Александровой А. А. и Иванову И.И. долей жилого дома невозможен, а для обслуживания и беспрепятственного проезда (прохода) к хозяйственным постройкам, в том числе к гаражу лит. Г17, находящегося в пользовании Иванова И.И. необходим участок общего пользования, возможность раздела в натуре принадлежащих Иванову И.И. и Александровой А. А. долей жилого дома и земельного участка отсутствует.»

Следовательно вывод по 3-ему вопросу противоречит выводу по 1-ому вопросу.

Согласно методике установления возможности реального раздела домовладения между сособственниками в соответствии с условиями, заданными судом, на план земельного участка должны наноситься следующие показатели:

- по границам земельного участка проставляются линейные размеры фрагментов границ;
- наружные размеры строений на плане проставляются вне контура строений, а высота и литеры — в контуре;
- показываются в масштабе все строения с пристройками, тамбурами, галереями, лестницами, крыльцами, а так же все сооружения;
- каждое строение литируется, заборы, тротуары и другие сооружения нумеруются римскими цифрами;
- размеры указываются в метрах, с точностью до сантиметра;

- все размерные данные отмечаются параллельно линии, к которой они относятся.

На приведенных в заключении планах земельного участка:

1. не указаны наружные размеры, высота, литеры строений и сооружений;
2. жилые здания показаны без разбиения на пристройки, тамбуры и т. д.

Следовательно, оформление планов земельного участка не соответствует методике установления возможности реального раздела домовладения между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом применена в части отсутствия на плане пристроек, тамбуров, размеров, литер строений и сооружений.

По четвертому вопросу «Соответствует ли строительным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, другим техническим нормам сооружение крыльца к юго-восточной стене дома №00 в проезде между домами N00 и №00 по ул.ХХХ в г.Ульяновске? Препятствует ли оно пользованию проездом между домами №00 и №00? В случае положительного ответа на предыдущий вопрос определить варианты восстановления проезда между домами (демонтаж, переустройство и т.п.)?»

п.5.3.2. и п.5.3.5. СП 4.13130.2009 предъявляют требования к объектам зрелищных и культурно-просветительных учреждений, что не относится к объекту исследования.

п.4.3 СП 4.13130.2009 предъявляет требования к расстояниям между жилыми, общественными и административными зданиями, а не их частям.

В ходе исследования применен СП 4.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям", который утратил силу с 29 июля 2013 г. в связи с утверждением нового свода правил СП 4.13130.2013. Это привело к тому, что не применен п.4.13 СП 4.13130.2013: «Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между

жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также с учетом требований подраздела 5.3.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются...»

Вопрос суда: «Препятствует ли оно пользованию проездом между домами №00 и №00?» не исследован, вывод по нему отсутствует.

Следовательно, заключение по четвертому вопросу является неполным, и не обоснованным.

Специалист

Н.В. Миронова

По пятому вопросу «Определить стоимость надворной постройки, обозначенной в техническом плане №1 к заключению судебной экспертизы по гражданскому делу №000, как лит Г5, на момент проведения экспертизы.»

Определенный срок жизни объекта оценки — 30 лет не обоснован.

В исследовании: «Для оцениваемого объекта недвижимости, принимая во внимание выше описанные обстоятельства спорного земельного участка, внешний износ принят экспертно, в размере 10,0%.»

В учебной и методической литературе выделяют две группы методов для определения внешнего износа:

1. методы, основанные на сравнении продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
2. методы, основанные на анализе потерь дохода, относящегося к изменению внешних условий (например, метод капитализации потерь дохода). Экспертного метода определения внешнего износа не существует.

Величина внешнего износа в размере 10%, принятая в описании исследования (на стр. 20), противоречит величине внешнего износа в расчетной таблице в размере 5% (стр.21).

Использование при расчете в качестве аналога использован сарай одноэтажный деревянный из Сборника УПВС №17 зданий общеобразовательных школ, состоящих на государственном бюджете для переоценки основных фондов на 1 января 1973 г. неправомерно, так как объект экспертизы не имеет никакого отношения к школам.

Величина физического износа, принятая в расчетной таблице не обоснована. Год постройки объекта не указан, имеющиеся дефекты не сопоставлены с признаками физического износа, указанными в таблицах методики определения физического износа гражданских зданий.

Обоснование величины прибыли предпринимателя в размере 1,20 (стр. 21) отсутствует.

При определении стоимости замещения не применен НДС, что неправомерно, так как при строительстве НДС учитывается.

Таким образом в исследуемом заключении эксперта недостаточно аргументированы выводы, не применены необходимые методы и методики определения внешнего и физического износов.

Следовательно, заключение по пятому вопросу является не обоснованным.

Специалист

М.П. Цыплов

III. ВЫВОДЫ.

Таким образом, оформление заключения экспертов № 000 от 00.00.2016 года выполненное экспертами ХХХ не соответствует:

- требованиям ст. 82 ГПК и ст. 23 ФЗ-73 в части отсутствия разделения выводов за которые каждый эксперт несет персональную ответственность и в части отсутствия формулировки общих выводов в исследовательской части;
- требованиям ст. 25 ФЗ-73 в части: отсутствия оценки результатов исследований и обоснования выводов по поставленным вопросам; недостаточной полноты информации о времени и месте производства судебной экспертизы; недостаточности сведений об экспертах; недостаточности информации об объектах исследования.
- требованиям п.2 ст. 86. ГПК: в части отсутствия подробного описания проведенного исследования
- требований ст. 8 ФЗ-73 в части отсутствия всесторонних исследований проведенных в полном объеме, наличия не проверяемых положений, неверного применения методов производства данных исследований.»

Специалист

Н.В. Миронова

Специалист

М.П. Цыплов