

## ВЫВОДЫ РЕЦЕНЗЕНТА

Рецензия № Р-17/26 от 08.10.2026 на заключение ООО «Грань-Проект Эксперт» № 42-СТ/26 от 21.09.2026 по спору покупателя с ООО «СЗ Северный интерьер» о качестве отделки квартиры по ДДУ. Объект: квартира № 47, г. Берёзовск, ул. Архитекторов, д. 18.

**1. Полнота исходных данных и описание объекта.** Обследованные участки пола не обозначены на плане. Состав представленных документов раскрыт неполно; невозможно определить, какая редакция задания на отделку использована. Полнота исходных данных и однозначная идентификация обследованных участков не обеспечены. Проверить соответствие исследования поставленным вопросам невозможно.

**2. Выбор методов и последовательность исследования.** При выводе о неровности покрытия отсутствуют схема точек измерений, числовые результаты и сопоставление с допустимыми значениями. Переход от осмотра отдельных участков к выводу о состоянии пола во всей квартире не обоснован. Применённый комплекс методов не обеспечивает обоснованность вывода о состоянии покрытия во всей квартире.

**3. Качество иллюстраций и терминология.** Фотографии не пронумерованы и не привязаны к помещениям и измерениям; по ним нельзя определить протяжённость дефектных участков. Термины «неровность», «перепад» и «уклон» употребляются без разграничения измеряемых параметров. Иллюстрации и описание не обеспечивают проверяемость выводов.

**4. Обоснованность способа устранения.** Полный демонтаж покрытия во всех помещениях рекомендован без разграничения повреждённых и неповреждённых участков, анализа технологии и возможности локального ремонта. Категорический вывод о сплошной замене не соответствует объёму раскрытых результатов исследования.

**5. Проверяемость стоимостного расчёта.** Вывоз строительного мусора стоимостью 18 000 руб. учтён дважды. Исключение повтора уменьшает итог с 486 000 до 468 000 руб. Однако объёмы ремонта не подтверждены дефектной ведомостью, источники цен на материалы не раскрыты. Сумма 468 000 руб. является результатом арифметического исправления, а не установленной стоимостью необходимого ремонта.

**6. Неисследованный СТО застройщика.** В материалах имеется стандарт отделки, на который ссылается приложение к ДДУ. Эксперт не оценил основание его применения и редакцию, не сопоставил предусмотренные им методы контроля и допуски с фактическими измерениями. Ссылка только на общие СП не устраняет этот пробел. Требуется проверить договорные критерии качества в соотношении с обязательными требованиями; само наличие СТО не исключает дефектов и не позволяет снизить обязательный уровень качества.

**7. Общий вывод.** Обнаруженные существенные недостатки свидетельствуют о неполноте исследования и вызывают обоснованные сомнения в его объективности, всесторонности и достоверности. Выводы о распространённости дефектов, необходимости полной замены покрытия и стоимости ремонта не следуют из представленных результатов и не являются обоснованными. Без устранения перечисленных недостатков заключение не может служить надлежащим техническим обоснованием объёма и стоимости восстановительных работ при принятии юридически значимых и процессуальных решений.

**8. Рекомендации.** Представить план с локализацией дефектов и точек измерений, числовые результаты, применимые критерии оценки и фототаблицу; обосновать технологию ремонта; проверить применимость СТО и предусмотренные им допуски; составить ведомость объёмов и пересчитать смету с источниками цен. При отсутствии необходимых данных провести дополнительное обследование. Вопросы процессуальной оценки заключения разрешает суд.