

Комментарии А.Мороховца на Заключение специалиста № 1/302и-14 от 09.12.2014

Резюме

1. Заключение Эксперта искажает фактическую картину и носит кусочный, поверхностный, предвзятый, предположительно заказной характер по следующим причинам:

№	Описание
1.1	Отсутствие закупленных, но не смонтированных материалов
1.2	Не учтена технология FREEDOM
1.3	Не учтены транспортные расходы
1.4	Стоимости работ и материалов рассчитаны по устаревшим «мутным» рыночным нормативам
1.5	Не учтен расходы на бытовой городок и организацию стройки

2. Поличинская в очередной раз пытается обмануть Суд:

№	Описание
2.1	Проектная документация была передана в полном объеме
2.2	Скрыла от Специалиста сведения, влияющие на оценку
2.3	Воспользовалась фактором времени, вырвала из контекста

Детальные пояснения

- 1.1. В Заключении специалиста отсутствуют сведения о закупленных, но не смонтированных материалах. Большинство этих материалов было завезено на стройплощадку (территория поселка «Раздолье»), часть материалов хранится на складе компании «Никепласт» (Екатеринбург).

Указанные материалы были закуплены в интересах Истца, по его заданию, по согласованным с ней ценам.

- 1.2. На стр.6 заключения справедливо отмечено, что технология FREEDOM инновационна. В то же время при оценке объекта недостроя Специалист использовал исключительно литературу, описывающую «традиционные» методы (в частности – традиционные деревянные конструкции). Плюс есть ссылка на некий сайт (http://greenproekt.com/publications/eco_house_freedom.php), из которого специалист взял цитаты о технологии FREEDOM.

Оставляя на совести Специалиста, были ли им предприняты попытки выяснить, в чем заключается инновационность технологии FREEDOM и как это влияет на стоимость и потребительские качества строения. Также оставим за скобками,

удосужился ли Специалист посетить официальный сайт FREEDOM (на него, в частности, есть ссылка с той страницы, которую специалист упомянул в своем отчете) с целью узнать подробнее о технологии.

Очевидно, что Специалистом в своем отчете не были учтены такие особенности домостроения FREEDOM, как применение шурупов Fischer 8x360, пазогребневых соединений всех листовых материалов, морозостойких эластичных мастик, проклеечных лент и т.д. и т.п.

У Истца есть Альбом технических решений (40-страничный документ, описывающий технологию FREEDOM в деталях), на сайте www.i-freedom.ru есть все материалы, которые по крайней мере заставили бы специалиста задуматься и задать вопросы. Однако, этого сделано не было.

- 1.3. Специалистом в отчете не был учтен факт удаленности объекта от точек продажи строительных материалов (населенных пунктов) и – как следствие – существенной транспортной составляющей. Между тем транспортные расходы на доставку материалов и оборудования для строительства рассматриваемого в иске объекта составили 183 642 руб. Таблица транспортных расходов:

ДАТА	КОМУ	ОПИСАНИЕ	К-во	Клиенту
01.07.14	Игорь	Доставка доски	30 м3	10 000
01.07.14		Доставка арматуры и трубы		8 000
02.07.14		Доставка щебня 1 куб и песка 1 куб		2 375
03.07.14		Доставка материалов для фундамента		3 500
05.07.14		Доставка 41 доски	1,8 м3	2 000
05.07.14		Транспорт.доставка минипогрузчика		7 000
05.07.14		Доставка бетона		7 500
08.07.14	транспорт	Доставка 10 куб.м доски 50x200 (пол)	10 м3	8 000
08.07.14	транспорт	Доставка 5 куб.м доски 50x200 (стены)	5 м3	4 000
09.07.14	Григорьевка	Доставка 50x150 и 2 сорта		300
10.07.14		Доставка доски 50*150, 41шт	1,8 м3	300
14.07.14		Доставка доски 50*200 (пол)	8 м3	5 300
14.07.14		Доставка доски 50*200 (стены)	7 м3	4 700
17.07.14		Доставка доски 50*150, 15 м3	15 м3	10 000
27.07.14		Доставка доски 50*150	4 м3	2 667
27.07.14		Доставка доски 50*150	3 м3	2 000
27.07.14		Доставка доски 50*150	4 м3	2 667
27.07.14		Доставка доски 50*150	3 м3	2 000
27.07.14		Доставка доски 50*150	1 м3	667
27.07.14		Доставка доски 50*150	1 м3	667
19.08.14	Лидер	Доставка OSB и MDF	1 498 м2	18 000
23.08.14	Александр	Аванс за доставку 120 позиций из Павловского		12 500
25.08.14	Александр	Окончательный расчет за доставку из Павловского		12 500
03.09.14	Собакин,фура	Доставка соломы	73 м3	18 000
04.09.14	МОБИ	Доставка OSB-3	588 м2	9 000
08.09.14	Собакин,фура	Доставка соломы		18 000
16.10.14	Энергия	Доставка 170 листов МДФ		12 000

- 1.4. В заключении указано «Расценки на виды работ, указанных в таблице 2, в открытом доступе Интернет отсутствуют». Данное заключение свидетельствует либо о вопиющей лени, либо о полном непрофессионализме Специалиста, либо о предвзятости с целью побыстрее состряпать липовый отчет и

ввести Суд в заблуждение. Абсолютно все расценки как на виды работ, так и на материалы, оборудование, комплектующие, примененные при строительстве данного объекта, есть в Интернете и именно там (и только там) они и брались.

Кроме того, в заключении указано «... при расчете рыночной стоимости работ был использован программный комплекс «ГРАНД-Смета» версия 6.0.3.7453». Известна ли Специалисту дата обновления программного комплекса «ГРАНД-Смета» до данной версии? Известно ли вам, какая версия программного комплекса и баз данных цен действовали на момент составления заключения? Учитывалось ли Специалистом изменение индексов к ФЕР (федеральные единичные расценки), ТЕР (территориальные единичные расценки)? Просим предоставить материалы.

СПРАВКА: версия 6.0.3 вышла 07.10.2013. с тех пор программный комплекс (и, соответственно, базы данных цен) был обновлен 4 раза (версии 6.0.5 от 17.01.2014, 7.0 от 21.10.2014, 7.0.1 от 25.11.2014 и 7.0.2 от 03.12.2014) и на момент составления заключения действовала версия 7.0.2.

Источник: <http://www.grandsmeta.ru/>

Комментарий А.Мороховца: как **Эксперт** в области комплектации, скомплектовавший ряд крупных объектов (на порядки более крупных, чем «Раздолье»: Восточно-Таркосалинский газовый промысел, Южно-Пырейный нефтяной промысел, коттеджный поселок «Клуб 2071» в Подмоскowie, многоэтажные дома в Москве), утверждаю, что трудно представить более *«кривую», искажающую реальность, не соответствующую рынку* методику оценки **рыночной** стоимости материалов, оборудования и работ, чем взять их из неких формальных (к тому же – как видно выше – устаревших) справочников, да еще применить к ним «мутные» поправочные коэффициенты.

Методика, примененная ООО «Фридом» в управленческой отчетности перед Истцом, основывается на реальных рыночных расценках, определенных в результате тендерного отбора среди «живых» участников рынка. Мы готовы доказать справедливость данного утверждения по **каждой** позиции смет, управленческой отчетности!

- 1.5. В отчете отсутствуют сведения о расходах на бытовой городок (284т.р. по смете от представителя Поличинской Овчаренко), возведенный в интересах Истца из средств, полученных от Истца на работы по поселку (4 дома, дорога, 2 свалки мусора и т.д.).

По первоначально договоренности предполагалось, что ООО «Фридом» строит 17 домов (но в результате многоходового «лукавства» эта цифра постепенно сошла до 9, потом до 4, потом до 2, потом до 0) и возвращает сумму Поличинской (как руководителю ДПК «Григорьевский» и как физлицу – владельцу множества участков в поселке и заказчику строительства домов для перепродажи) из полученной прибыли. Теперь имеем: городок у Поличинской, Овчаренко переметнулся к ней (видимо, поверив в обещания строить поселок), технологию FREEDOM (Альбом технических решений) они у ООО «Фридом» заполучили «на доверии», выдавив само ООО «Фридом» из бизнеса. Так почему ООО «Фридом» должен платить за бытовой городок из своего кармана?!

- 2.1. Из текста заключения следует, что на исследование были предоставлены – помимо прочих документов – проектная документация (альбомы АР, ИР, КР).

Также из заключения следует, что претензий к качеству документации нет. В то же время в исковом заявлении присутствует текст [«... проектная документация Истцу не предоставлена»](#).

Хочется напомнить г-же Поличинской, что Суд – это не цирк, где документами и фактами можно жонглировать как цирковыми палочками: захотел – показал, захотел – скрыл, в зависимости от того, как ей выгоднее. Обращаем также внимание на [свидетельские показания](#), дополнительно подтверждающие факт передачи Поличинской проектной документации по всем строящимся домам.

2.2. Поличинской не были переданы Эксперту следующие документы, имеющие принципиальное значение для адекватной оценки объекта недостроя, что радикально исказило картину:

- Альбом технических решений
- Детальнейшая управленческая отчетность
- Сведения о закупленных, но не смонтированных материалах
- Сведения о транспортных расходах
- Сведения о бытовом городке, возведенном в интересах Истца

2.3. Детальнейшая (до рубля, ежедневная, с разбивкой по строкам сметы) управленческая отчетность, фотопрогресс строительства, согласование вопросов и т.д. велись (с полного одобрения Поличинской и Инвестора – М.Ёлкина) с первого до последнего дня участия ООО «Фридом» в реализации проекта «Раздолье». Образцово. Как по учебнику. В полном соответствии с методическими и научными рекомендациями Минстроя, АНХ. Поличинская и Инвестор своими конклюдентными действиями – продолжением финансирования объектов – подтверждали, что все происходит правильно, они всем довольны.

И тут «вдруг», как бы «забыв» об этом качественном отчетном материале, Поличинская, введя Эксперта в заблуждение, скрыв от него множество существенной информации, организовала это выборочное, предвзятое по своей сути, липовое заключение.

Продолжаю оставаться при своем мнении, изложенном в заявлении в Полицию, что кидок (около 11 млн.руб. по сумме двух исков) был изначальным намерением Поличинской, что подтверждается всей чередой её сознательных действий и совокупной доказательной базой (управленческая отчетность, переписка, свидетельские показания, фотографии, первичная документация).