

**Какова стоимость
восстановительного ремонта жилого
помещения**

Какова стоимость восстановительного ремонта жилого помещения

Какова стоимость восстановительного ремонта жилого помещения[]

Какова причина образования в квартире повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения[]

стен, год, квартира, материал, помещение, работа, обои, ноябрь, стоимость, акт[]

Основание для производства экспертизы:

Определение Бутырского районного суда города Москвы под председательством Судьи Данилиной Е.А. от 28 июня 2018 года по материалам гражданского дела № 2-2379/18 по иску Бовкуненко Татьяны Васильевны, Наташа Александра Викторовича к Шелатуркиной Любове Анатольевне о возмещении ущерба, причиненного в результате залива помещения.

На исследование представлено:

- материалы гражданского дела № 2-2379/18 в 1 томе.

На разрешение эксперту поставлены вопросы:

(вопросы даны в соответствии с текстом определения Суда без редакции)

- Какова причина образования в квартире, расположенной по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14)?
- Какова стоимость восстановительного ремонта жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, необходимого для устранения повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14)?

Производство экспертизы поручено:

эксперту Мусагитову Рамилю Ахмедшадиевичу, имеющему высшее техническое образование (специальность инженер-строитель). Диплом Ташкентского архитектурно-строительного института №249521 по специальности промышленное и гражданское строительство. Диплом о профессиональной переподготовке №642404470190 (регистрационный номер №2537) от 31.12.2016 года по программе переподготовке «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Сертификат соответствия судебного эксперта (серия СС №003501) по экспертной специальности 16.1 «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки». Стаж экспертной работы с 2008 года.

При производстве экспертизы была использована следующая справочно-нормативная литература:

- Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31.05.2001 года.
- Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года),

принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года и одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года.

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», дата введения 21 августа 2003 года.
- Постановление «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27 сентября 2003 года №170.
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года №446 и введены в действие 01 июля 1987 года.
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года №312 и введен в действие с 01 июля 1989 года.
- «Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений». Справочное пособие под редакцией М.Д. Бойко, Москва, Стройиздат, 1993год.
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2017 года №128/пр и введен в действие с 28 августа 2017 года.
- «Методика экспертного решения вопроса о стоимости восстановительного ремонта квартиры, поврежденной заливом (пожаром)», утвержденная Научно-методическим советом Российского федерального центра судебной экспертизы при Минюсте России.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15 августа 2008 года. Протокол №78 от 15 августа 2008 года, изменены и дополнены Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года.
- Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации/Приложение к приказу министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002г. №347. - М., 2003.
- Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации/Приложение к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002г. №346. - М., 2003.
- «Судебная Экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе», Е.Р. Россинская, Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, изд. «Норма», 2005г.
- Корухов Ю.Г. Судебная экспертиза в гражданском процессе: практическое пособие для экспертов и судей. - М.: Пресс Бюро, 2010.- 120с.

Оборудование, инструменты и материалы, использованные при производстве экспертизы:

Измерительные и фиксирующие инструменты:

- электронная рулетка «Leica DISTO D2»;
- цифровые фотоаппараты Samsung NOTE-3 (смартфон).

Все указанные приборы, подлежащие обязательной поверке (в соответствии с требованиями Правил по метрологии ПР 50.2.011-94 «Порядок ведения Государственного реестра средств измерений»), имеют необходимые сертификаты о калибровке и свидетельства о поверке (см. Приложение №1).

Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве экспертизы:

Для решения вопросов определения суда был организован осмотр квартир №15 и №22, расположенных по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24.

Осмотр был произведен 06.08.2018г. с 11:45 до 12:45 при искусственном освещении. При производстве осмотра присутствовали:

- от Истца: Бовкуненко Татьяна Васильевна и Натин Александр Викторович;
- от Ответчика: Шелатуркина Любовь Анатольевна;
- от эксперта: Мусагитов Рамиль Ахмедшадиевич.

Стороны по делу были извещены экспертом о дате, времени и месте натурального обследования посредством записываемых телефонограмм.

В процессе осмотра было установлено отсутствие следов увлажнения и отсыревания стен помещений квартиры №15, свидетельствующие о заливе квартиры №15, так как со слов истца (в процессе осмотра и в присутствии ответчика) были произведены ремонтно-восстановительные работы по ликвидации последствий залива.

В связи с чем, экспертом у истцов в присутствии второй стороны (ответчика) были истребованы дополнительные материалы, относящиеся к предмету экспертизы, посредством передачи на адрес электронной почты ООО «Стройэкспертиза», а именно:

- фотоматериалы, фиксирующие состояние отделки в помещении квартиры №15, до проведения ремонтно-восстановительных работ по ликвидации последствий залива;
- видеоматериалы, фиксирующие состояние отделки в помещении квартиры №15, до проведения ремонтно-восстановительных работ по ликвидации последствий залива.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

по первому вопросу:

Для решения вопросов, вынесенных на исследование, экспертом в присутствии сторон был произведен осмотр квартир №15 и №22, расположенных по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, с выборочным фиксированием на цифровой фотоаппарат Samsung NOTE-3 (смартфон), что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п.7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций, с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее). При этом, обмерные работы производились в соответствии с требованиями пункта 8.2 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», где указано, что «Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют пролеты конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов, расстояние между узлами и т.д.», в связи с чем, были произведены фактические обмеры помещений квартиры №15 с использованием электронной

рулетки «Leica DISTO D2».

Обработка результатов осмотра и производство исследования проводилось в помещении ООО «Независимое агентство строительных экспертиз» (ООО «Стройэкспертиза»), расположенного по адресу: город Москва, улица Верхняя Первомайская, дом №43, офис №206. При производстве экспертизы использованы визуальный, инструментальный и сравнительный методы исследования.

В процессе осмотра ванной комнаты в квартире №22 велась фотосъемка, результаты которой отражены ниже в фототаблице. При осмотре трубопроводов инженерной коммуникации (трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, а также канализационные трубы) установлено их удовлетворительное состояние - отсутствие течи, свищей и хомутов на трубопроводах. При осмотре пола ванной комнаты в квартире №22 зафиксировано отсутствие вертикальной гидроизоляции стен ванной комнаты. Проверить наличие гидроизоляции пола не представилось возможным, ввиду ограниченного доступа к осмотру элементов конструкции пола, на которых отсутствуют отделочный материал (половая плитка):

Фототаблица (квартира №22 - ванная комната)

В соответствии со статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором;

- собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с требованиями пункта 7.1.5 СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» до начала отделочных работ должны быть выполнены и приняты следующие работы (в частности):

- смонтированы и опрессованы санитарно-технические коммуникации;
- устроены гидроизоляционные слои.

Также в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»:

- гидроизоляция может быть выполнена из битумных, наклеиваемых на мастику рулонных материалов, битумных рулонных наплавленных и самоклеящихся материалов, полимерных рулонных материалов, битумных и битумно-полимерных мастик, гидроизолирующих растворов на основе цемента, водных растворов полимеров и полимерных мастичных материалов, в том числе наносимых методом напыления. Гидроизоляцию следует выполнять по бетонной подготовке, стяжке или плите перекрытия в соответствии с разделом 5, настоящим разделом и СП 28.13330 (пункт 8.6.1);

- устройство всех видов гидроизоляционных покрытий, имеющих сцепление с основанием, проводят после грунтовки основания. Вид грунтовки должен соответствовать виду применяемого гидроизоляционного материала. Рулонные гидроизоляционные материалы, за исключением соединяемых встык, следует приклеивать с нахлесткой не менее 80 мм. (пункт 8.6.3);

- оклеечную гидроизоляцию на мастике следует наклеивать сразу после ее нанесения. Оклеечную гидроизоляцию из бутилкаучука и полиизобутилена следует наклеивать на холодную синтетическую мастику. Битумные рулонные материалы следует наклеивать на битумную мастику. Гидроизоляцию из битумной и битумно-полимерной эмульсии следует наносить тремя-четырьмя слоями, толщиной по 1-1,5 мм каждый с расходом 2 л на 1 м² по основанию, грунтованному двумя слоями битумной эмульсии. При устройстве гидроизоляции из полимерных рулонных материалов с приклейкой полотнищ их необходимо приклеивать к грунтованной поверхности битумными, битумно-полиизобутиленовыми мастиками, полимерным или резиновым клеем. Гидроизоляцию из пленочных рулонных материалов следует устраивать следующими способами: склеиванием кромок или нахлестов, приклеиванием рулонов полимерными клеями к грунтованному основанию или приклеиванием рулонов с полимерным клеевым слоем к грунтованному основанию за счет пластификации этого слоя. Гидроизоляцию из растворов на основе цемента следует армировать металлической сеткой размерами ячеек от 10x10 до 20x20 мм или сетками из полимерных материалов. Гидроизоляцию из полиуретановых и других маслостойких составов следует армировать стеклосеткой путем втапливания в нанесенный состав с последующим покрытием слоем соответствующего полимерного материала (пункт 8.6.4);

- сопряжения полотнищ при многослойной гидроизоляции следует выполнять ступенчато, с нахлестом не менее 100 мм. В местах примыкания пола к стенам, фундаментам под оборудование, трубопроводам и другим конструкциям, выступающим над полом, гидроизоляция должна предусматриваться непрерывной на высоту не менее 200 мм от уровня покрытия пола (пункт 8.6.5);

- выполненная гидроизоляция должна подлежать защите от механических повреждений при устройстве последующих слоев пола, в качестве которой следует применять цементно-песчаную стяжку или листы, в том числе профилированные, из полиэтилена высокой плотности (пункт 8.6.6).

Таким образом, работы по гидроизоляции помещений, которые являются помещениями с повышенной влажностью и наличием инженерных коммуникаций, необходимо выполнять с соблюдением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» с целью предотвращения утечки влаги (воды) через ограждающие конструкции помещения. В рассматриваемом случае (при осмотре ванной комнаты квартиры №22) с учетом имеющихся в материалах гражданского дела документов (акты от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14), а также представленных дополнительных материалов (фото и видео фиксация повреждений в квартире №15) можно сделать выводы о том, что в ванной комнате квартиры №22 отсутствует либо нарушена целостность гидроизоляционного покрытия помещения ванной комнаты.

Повреждения и их места, которые были установлены представителями УК «Салтыковка-Престиж» и отражены в актах от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года свидетельствуют о том, что заливы происходили из квартиры №22. Также в материалах гражданского дела имеются акты об испытании трубопроводов водоснабжения на предмет герметичности трубопроводов. По результатам испытаний представителями УК «Салтыковка-Престиж» было зафиксировано удовлетворительное состояние трубопроводов водоснабжения (отсутствие падения давления в трубопроводах при их гидравлическом испытании) и составлены соответствующие акты (акт от 04.12.2017г. - листы дела 15, 16).

На основании вышеизложенного (с учетом характера и мест повреждений помещений в квартире №15) можно сделать выводы о том, что заливы происходили в результате инфильтрации воды через стену, разделяющую квартиры №15 и №22, вызванное отсутствием или нарушением целостности гидроизоляционного покрытия помещения ванной комнаты квартиры №22. Для наглядности ниже представлена фототаблица по помещениям квартиры №15, в которой видны следы увлажнения и отсыревания стен и отделочных материалов непосредственно на стене, разделяющая квартиры №15 (жилая комната) и №22 (ванная комната), а также стен в коридоре и кухне квартиры №15:

Фототаблица (квартира №15)

По второму вопросу:

В связи с тем, что на момент осмотра в квартире №15, расположенной по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, следы от воздействия влаги отсутствовали в связи с произведенными ремонтно-восстановительными работами, исследование проводилось на основании представленных материалов дела, т.е. с учетом имевших место быть повреждений в помещениях квартиры №15 и выполнения необходимых мероприятий для ликвидации последствий от заливов.

Исследованию подлежат материалы гражданского дела №2-2379/18, имеющие значение для решения вопросов, поставленных судом, а именно:

- акт УК «Салтыковка-Престиж» от 23 октября 2017 года, следующего содержания: «Настоящий акт составлен на предмет обследования квартиры №15 дома №24 по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, ЖК «Салтыковка-Престиж». Комиссия в составе представителя УК «Салтыковка-Престиж» дежурного сантехника Подчерняева С.М. установила: Отслоение обоев в коридоре на стене, прилегающей к санузлу квартиры №15. Намокание указанной стены снизу, образование плесени. Отсыревание стены в кухне (внизу);
- акт УК «Салтыковка-Престиж» от 1 ноября 2017 года, следующего содержания: «Настоящий акт составлен на предмет обследования квартиры №15 дома №24 по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, ЖК «Салтыковка-Престиж». Комиссия в составе представителя УК «Салтыковка-Престиж» главного инженера Подчерняева М.В. установила: Отслоение обоев в коридоре на стене, прилегающей к санузлу квартиры №15. Влага на стене в комнате вдоль стены, прилегающей к квартире №22. Отслоенные обои на стене между кухни и спальней комнаты. Не сильное вздутие ламината при входе из коридора в комнату. Замечена плесень на стенах»;
- акт УК «Салтыковка-Престиж» от 20 ноября 2017 года, следующего содержания: «Настоящий акт составлен на предмет обследования квартиры №15 дома №24 по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, ЖК «Салтыковка-Престиж». Комиссия в составе представителя УК «Салтыковка-Престиж» главного инженера Подчерняева М.В., собственника квартиры №15 Натина А.В. установила: на стенах и полах помещения спальни наличие влаги; намокание стены смежной с квартирой №22, под ламинатом пола»;
- акт УК «Салтыковка-Престиж» от 22 ноября 2017 года, следующего содержания: «Настоящий акт составлен на предмет обследования вскрытия межквартирной перегородки между спальней квартиры №15 и санузлом квартиры №22 в ЖК «Салтыковка-Престиж» по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24. Комиссия в составе представителя УК «Салтыковка-Престиж» главного инженера Подчерняева

М.В., собственника квартиры №15 Наташа А.В. установила: При контрольном вскрытии межквартирной перегородки, состоявшей из двух стенок из пазогребневых плит со стороны квартиры №15 (два проема: 100x300 в районе пола и 100x100 в районе сопряжения с монолитным участком на высоте 1500 мм.) обнаружено:

Влажность пазогребневой стенки в проеме 100x300, сопряженной с квартирой №22 ниже влажности стенки, сопряженной с квартирой №15.

В проеме 100x100 влажность обеих пазогребневых стенок незначительна»;

В ходе осуществления оценки использовались данные по материалам гражданского дела, а именно по актам от 23.10.2017г., 01.11.2017г., 20.11.2017г. и 22.11.2017г., а также на основании представленных дополнительных материалов (фото и видео фиксация), свидетельствующих о воздействии воды на отделку помещений квартиры №15.

Повреждения отделки в виде желтых и ржавых пятен, высолов, потеков, шелушения и отпадения отделочного слоя, вздутие и отставание от стен полотнищ обоев свидетельствуют о воздействии влаги на конструкции и отделку помещений квартиры №15.

Перечень ремонтно-восстановительных и строительных работ, необходимых для устранения последствий залива в помещениях квартиры, расположенной по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, представлен в Таблице №1, при этом, расчет производился на основании СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»:

Таблица №1

№ п/п	Наименование элемента отделки	Вид отделки (используемые материалы)	Характеристика дефектов	Необходимые ремонтные работы
1	2	3	4	5
Жилая комната				
1.1	Поверхность стен	Обои	выявлены повреждения в виде желтых и ржавых пятен и разводов, вздутия и отставания обоев от стен, высолы и отсыревание, образование темных пятен (плесени)	<ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж напольного плинтуса с сохранением материала. - Снятие обоев (без сохранения). - Расчистка стен. - Антисептирование стен (противогрибковая обработка). - Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя. - Шпатлевание стен под оклейку обоями. - Оклейка стен обоями. - Монтаж напольного плинтуса с использованием б/у материала.

1.2	Поверхность полов	Ламинат	повреждения в виде вздутия и отставания ламината, следы увлажнения основания пола	<ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж ламината и подложки под ламинат. - Антисептирование пола (противогрибковая обработка). - Укладка ламината и подложки под ламинат.
-----	-------------------	---------	---	--

Кухня

2.1	Поверхность стен	Обои	выявлены повреждения в виде желтых и ржавых пятен и разводов, вздутия и отставания обоев от стен, высолы и отсыревание, образование темных пятен (плесени)	<ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж напольного плинтуса с сохранением материала. - Снятие обоев (без сохранения). - Расчистка стен. - Антисептирование стен (противогрибковая обработка). - Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя. - Шпатлевание стен под оклейку обоями. - Оклейка стен обоями. - Монтаж напольного плинтуса с использованием б/у материала.
-----	------------------	------	--	--

Коридор

				<ul style="list-style-type: none"> - Демонтаж напольного плинтуса с сохранением материала. - Снятие обоев (без сохранения). - Расчистка стен. - Антисептирование
3.1	Поверхность стен	Обои	<p>выявлены повреждения в виде желтых и ржавых пятен и разводов, вздутия и отставания обоев от стен, высолы и отсыревание, образование темных пятен (плесени)</p>	<ul style="list-style-type: none"> стен (противогрибковая обработка). - Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя. - Шпатлевание стен под оклейку обоями. - Оклейка стен обоями. - Монтаж напольного плинтуса с использованием б/у материала.

$$FI = \frac{T_{\phi}}{T_n} * 100\%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Износ определяют на основании фактического состояния имущества.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Для расчета накопленного износа объекта оценки используем метод нормативного срока службы и визуальный осмотр.

По методу нормативного срока службы: износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

, где

ФИ – накопленный износ, руб.;

Тф – **фактический возраст** – количество лет, прошедших с момента ввода в эксплуатацию до даты оценки (действительный, хронологический и исторический возраст);

Тн – **нормативный срок службы** – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации.

Нормативный срок службы на материалы определялся согласно данным представленным Ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

По визуальному осмотру: используется шкала экспертных оценок:

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа:

Таблица №2

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-5	Новое	Новый, ещё не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.

6-15	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких - либо частей.
16-35	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный.
36-60	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.
61-80	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены главных частей.
81-95	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
96-100	Негодное к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Исходя из визуального осмотра квартиры, специалист делает вывод, о состоянии объекта в целом как:

- «очень хорошее» и приходит к выводу, что износ составляет 10%.

ОБЪЕМЫ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Необходимые объёмы ремонтно-восстановительных работ по помещениям квартиры №15 представлен ниже в Таблице №3:

Таблица №3

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объемы работ
1	2	3	4
Жилая комната			
1	Демонтаж пластиковых плинтусов с сохранением материала	пог/м	$(3,27+4,77)*2-(0,99+1,45) = 13,64$
2	Снятие обоев со стен (без сохранения)	кв.м.	$(3,27+4,77)*2*2,74-(0,99*2,10+1,45*2,64+0,60*1,72) = 37,12$
3	Расчистка стен	кв.м.	$(3,27+4,77)*2*2,74-(0,99*2,10+1,45*2,64+0,60*1,72) = 37,12$
4	Антисептирование стен (противогрибковая обработка)	кв.м.	$3,27*2,74+3,77*2,00-0,99*2,00 = 14,52$
5	Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя	кв.м.	$(3,27+4,77)*2*2,74-(0,99*2,10+1,45*2,64+0,60*1,72) = 37,12$
6	Шпатлевание стен под оклейку обоями	кв.м.	$(3,27+4,77)*2*2,74-(0,99*2,10+1,45*2,64+0,60*1,72) = 37,12$
7	Оклейка стен обоями	кв.м.	$(3,27+4,77)*2*2,74-(0,99*2,10+1,45*2,64+0,60*1,72) = 37,12$

8 Установка
пластиковых
плинтусов с
использованием
б/у материала пог/м $(3,27+4,77)*2-(0,99+1,45) = 13,64$

9 Демонтаж
ламината и
подложки под
ламинат кв.м. $3,27*4,77 = 15,60$

10 Антисептирование
пола
(противогрибковая
обработка) кв.м. $(3,27*4,77)/2 = 7,80$

11 Укладка ламината
и подложки под
ламинат кв.м. $3,27*4,77 = 15,60$

Кухня

1 Демонтаж
пластиковых
плинтусов с
сохранением
материала пог/м $1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25-0,99 = 14,59$

2 Снятие обоев со
стен (без
сохранения) кв.м. $(1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25)*2,74-(0,99*2,10+1,12*1,74) = 38,66$

3 Расчистка стен кв.м. $(1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25)*2,74-(0,99*2,10+1,12*1,74) = 38,66$

4 Антисептирование
стен
(противогрибковая
обработка) кв.м. $(3,13+3,61)*1,50 = 10,11$

5 Обработка
поверхности стен
грунтовкой
глубокого
проникновения в 2
слоя кв.м. $(1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25)*2,74-(0,99*2,10+1,12*1,74) = 38,66$

6 Шпатлевание стен
под оклейку
обоями кв.м. $(1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25)*2,74-(0,99*2,10+1,12*1,74) = 38,66$

7 Оклейка стен
обоями кв.м. $(1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25)*2,74-(0,99*2,10+1,12*1,74) = 38,66$

8 Установка
пластиковых
плинтусов с
использованием
б/у материала пог/м $1,79+0,28+3,13+3,61+1,96+3,21+1,35+0,25-0,99 = 14,59$

Коридор

1 Демонтаж
пластиковых
плинтусов с
сохранением
материала пог/м $(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)-(0,95+0,79+0,99+0,80+0,98) = 6,43$

2 Снятие обоев со
стен (без
сохранения) кв.м. $(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)*2,74-(0,95*2,00+0,79*2,10+0,99*2,10+0,80*2,15+0,98*2,10) = 20,56$

3 Расчистка стен кв.м. $(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)*2,74-(0,95*2,00+0,79*2,10+0,99*2,10+0,80*2,15+0,98*2,10) = 20,56$

4 Антисептирование
стен
(противогрибковая
обработка) кв.м. $3,11*2*2,00-(0,99*2,00+0,80*2,00) = 8,86$

5 Обработка
поверхности стен
грунтовкой
глубокого
проникновения в 2
слоя кв.м. $(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)*2,74-(0,95*2,00+0,79*2,10+0,99*2,10+0,80*2,15+0,98*2,10) = 20,56$

6	Шпатлевание стен под оклейку обоями	кв.м.	$(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)*2,74-(0,95*2,00+0,79*2,10+0,99*2,10+0,80*2,15+0,98*2,10) = 20,56$
7	Оклейка стен обоями	кв.м.	$(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)*2,74-(0,95*2,00+0,79*2,10+0,99*2,10+0,80*2,15+0,98*2,10) = 20,56$
8	Установка пластиковых плинтусов с использованием б/у материала	пог/м	$(1,06+4,89+1,46+3,11+0,42)-(0,95+0,79+0,99+0,80+0,98) = 6,43$

Для определения рыночной стоимости необходимых и достаточных работ и материалов для устранения повреждений от залива, сначала нужно определить сметные нормативы (сметную базу), на основе которых будет проведен расчет. Так, согласно требованиям МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», п. 2.3:

«Сметные нормативы подразделяются на следующие виды:

- государственные сметные нормативы - ГСН;
- отраслевые сметные нормативы - ОСН;
- территориальные сметные нормативы - ТСН;
- фирменные сметные нормативы - ФСН;
- индивидуальные сметные нормативы - ИСН.

Государственные, производственно-отраслевые, территориальные, фирменные и индивидуальные сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

К государственным сметным нормативам относятся сметные нормативы, входящие в состав 8 группы подгрупп 81, 82 и 83 «Документы по экономике».

К отраслевым сметным нормативам относятся сметные нормативы, введенные для строительства, осуществляемого в пределах соответствующей отрасли.

К территориальным сметным нормативам относятся сметные нормативы, введенные для строительства, осуществляемого на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Территориальные сметные нормативы предназначены для организаций, осуществляющих строительство или капитальный ремонт на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, независимо от их ведомственной подчиненности и источников финансирования исполняемых работ.

К фирменным сметным нормативам или собственной нормативной базе пользователя относятся сметные нормативы, учитывающие реальные условия деятельности конкретной организации - производителя работ. Как правило, эта нормативная база основывается на нормативах государственного, отраслевого или территориального уровня с учетом особенностей и специализации подрядной организации.

В случае отсутствия в действующих сборниках сметных норм и расценок отдельных нормативов по предусматриваемым в проекте технологиям работ допускается разработка соответствующих индивидуальных сметных норм и единичных расценок, которые утверждаются заказчиком (инвестором) в составе проекта (рабочего проекта). Индивидуальные сметные нормы и расценки разрабатываются с учетом конкретных условий производства работ со всеми усложняющими факторами».

Фирменные сметные нормативы учитывают реальные условия деятельности конкретной организации, тогда как все другие нормативы учитывают лишь среднюю стоимость работ и материалов в соответствующей отрасли строительства и регионе строительства.

Так, например, к фирменным расценкам можно отнести расценки, предусмотренные Договором подряда.

В результате анализа рынка услуг, предоставляемых фирмами, были выбраны среднерыночные

стоимости по видам работ с учетом характерного состояния и качества соответствующих финишных покрытий объекта экспертизы.

Экспертом также был изучен рынок строительных материалов, позволяющих достичь необходимое качество ремонта. В результате анализа экспертом применены среднерыночные стоимости материалов, которые необходимы и достаточны для расчета стоимости работ.

На основе проведенного расчета экспертом была определена рыночная стоимость работ и материалов (по состоянию на дату проведения экспертизы), необходимых и достаточных для устранения повреждений, ставших следствием залива.

Таблица №4

Расчет рыночной стоимости работ и материалов, необходимых и достаточных для устранения повреждений отделочных покрытий, возникших в результате залива (протечки) помещений квартиры №15, расположенной по адресу: Московская область,

город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество	Стоимость за 1 ед. изм. (руб.)	Общая стоимость (руб.)
СТОИМОСТЬ РАБОТ					
Жилая комната					
1	Демонтаж пластиковых плинтусов с сохранением материала	пог/м	13,64	125	1705
2	Снятие обоев со стен (без сохранения)	кв.м.	37,12	73	2710
3	Расчистка стен	кв.м.	37,12	112	4157
4	Антисептирование стен (противогрибковая обработка)	кв.м.	14,52	63	915
5	Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя	кв.м.	37,12	85	3155
6	Шпатлевание стен под оклейку обоями	кв.м.	37,12	247	9169
7	Оклейка стен обоями	кв.м.	37,12	279	10356
8	Установка пластиковых плинтусов с использованием б/у материала	пог/м	13,64	95	1296
9	Демонтаж ламината и подложки под ламинат	кв.м.	15,6	78	1217
10	Антисептирование пола (противогрибковая обработка)	кв.м.	7,8	63	491
11	Укладка ламината и подложки под ламинат	кв.м.	15,6	311	4852

**Общая
стоимость
работ по
жилой
комнате
Кухня**

40023

1	Демонтаж пластиковых плинтусов с сохранением материала	пог/м	14,59	125	1824
2	Снятие обоев со стен (без сохранения)	кв.м.	38,66	73	2822
3	Расчистка стен	кв.м.	38,66	112	4330
4	Антисептирование стен (противогрибковая обработка)	кв.м.	10,11	63	637
5	Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя	кв.м.	38,66	85	3286
6	Шпатлевание стен под оклейку обоями	кв.м.	38,66	247	9549
7	Оклейка стен обоями	кв.м.	38,66	279	10786
8	Установка пластиковых плинтусов с использованием б/у материала	пог/м	14,59	95	1386

**Общая
стоимость
работ по кухне
Коридор**

34620

1	Демонтаж пластиковых плинтусов с сохранением материала	пог/м	6,43	125	804
2	Снятие обоев со стен (без сохранения)	кв.м.	20,56	73	1501
3	Расчистка стен	кв.м.	20,56	112	2303
4	Антисептирование стен (противогрибковая обработка)	кв.м.	8,86	63	558
5	Обработка поверхности стен грунтовкой глубокого проникновения в 2 слоя	кв.м.	20,56	85	1748
6	Шпатлевание стен под оклейку обоями	кв.м.	20,56	247	5078
7	Оклейка стен обоями	кв.м.	20,56	279	5736
8	Установка пластиковых плинтусов с использованием б/у материала	пог/м	6,43	95	611

Общая стоимость работ по коридору

18339

Общие

1 Вынос мусора контейнер 1 4500 4500

ИТОГО

4500

ВСЕГО ПО РАЗДЕЛУ (стоимость работ)

97 482

Строительные рынки/магазины	Единица измерения	Цена	Средняя стоимость	Объем работ по объекту м2, пог/м	Расход	Кол-во в ед. изм.	Сумма без износа	Износ	Сумма с износом
-----------------------------	-------------------	------	-------------------	----------------------------------	--------	-------------------	------------------	-------	-----------------

Шпатлевка полимерная "Ветонит"

"ОБИ" мешок 25 кг 712 725,0 96,34 1,2 кг/кв.м 5 3 625,0 0,1 3263

"Касторама РУС" мешок 25 кг 748

"Леруа Мерлен" мешок 25 кг 715

Антиплесень Акрилит

"ОБИ" канистра 5л. 303 312,0 41,29 100 мл./кв.м 1 312,0 0 312

"Касторама РУС" канистра 5л. 318

"Леруа Мерлен" канистра 5л. 315

Грунтовка глубокого проникновения СТАРАТЕЛИ

"ОБИ" канистра 5л. 390 380,7 96,34 150 мл./кв.м 3 1 142,0 0 1142

"Касторама РУС" канистра 5л. 375

"Леруа Мерлен" канистра 5л. 377

Обои

"ОБИ" 1 рулон 2299 2162,7 96,34 1 рулон/ 5,2 кв.м. 20 43 253,3 0,1 38928

"Касторама РУС" 1 рулон 2219

"Леруа Мерлен" 1 рулон 1970

Клей для обоев

"ОБИ" пачка 450 424,7 96,34 1 уп./ 70 кв.м. 2 849,3 0 849

"Касторама РУС" пачка 409

"Леруа Мерлен"	пачка	415								
Ламинат										
"ОБИ"	кв.м.	908	915,3	15,60	1уп/1,43 кв.м.	16	14 398,2	0,1	12958	
"Касторама РУС"	кв.м.	918								
"Леруа Мерлен"	кв.м.	920								
Подложка под ламинат										
"ОБИ"	кв.м.	110	112,3	15,60	1 рулон/10 кв.м.	20	2 246,7	0,1	2022	
"Касторама РУС"	кв.м.	115								
"Леруа Мерлен"	кв.м.	112								
Расходные материалы (ветошь, шпатель, кисти, валики, гвозди, инструменты и т.п.) 10%										
		6583								
ИТОГО ПО МАТЕРИАЛАМ (с 66 057 учетом износа)										

Примечание к таблице:

1. Стоимость работ и материалов указана в среднерыночных ценах на основе данных мониторинга рынка строительных услуг, проводимого экспертом.
2. Стоимость единицы объема работ учитывает НДС, накладные расходы, плановые накопления, лимитированные и прочие затраты.

Рыночная стоимость восстановительного ремонта жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, необходимого для устранения повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14) составляет **163 539 (сто шестьдесят три тысячи пятьсот тридцать девять) рублей** (в т.ч. НДС 18%).

ВЫВОДЫ:

Вопрос №1: Какова причина образования в квартире, расположенной по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14)?

Ответ: Повреждения и их места, которые были установлены представителями УК «Салтыковка-Престиж» и отражены в актах от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года свидетельствуют о том, что заливы происходили из квартиры №22. В материалах гражданского дела имеются акты об испытании трубопроводов водоснабжения на предмет герметичности трубопроводов. По результатам испытаний представителями УК «Салтыковка-Престиж» было зафиксировано удовлетворительное состояние трубопроводов водоснабжения (отсутствие падения давления в трубопроводах при их гидравлическом испытании) и составлены соответствующие акты.

С учетом характера и мест повреждений помещений в квартире №15) можно сделать выводы о

том, что заливы происходили в результате инфильтрации воды через стену, разделяющую квартиры №15 и №22, вызванное отсутствием или нарушением целостности гидроизоляционного покрытия помещения ванной комнаты квартиры №22.

Вопрос №2: Какова стоимость восстановительного ремонта жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, необходимого для устранения повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14)?

Ответ: Рыночная стоимость восстановительного ремонта жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Черняховского, дом №24, квартира №15, необходимого для устранения повреждений, признаки и описание которых содержатся в актах обследования поврежденного жилого помещения от 23 октября 2017 года, 01 ноября 2017 года, 20 ноября 2017 года, 22 ноября 2017 года (листы дела 10, 11, 13, 14) составляет **163 539 (сто шестьдесят три тысячи пятьсот тридцать девять) рублей** (в т.ч. НДС 18%).