

**Возмещении ущерба, причиненного
в результате залива жилого
помещения**

Возмещении ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения

Иск о возмещении ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, взыскании неустойки и компенсации морального вреда[]

Определение Бутырского районного суда города Москвы под председательством Судьи Данилиной Е.А. от 25 октября 2018 года по материалам гражданского дела № XXXXX по иску Савельевой Наталии Дмитриевны к Страховому публичному акционерному обществу «XXXXX»[]
демонтаж, стен, монтаж, работа, плинтус, помещение, квартира, материал, ламината, дверной[]

по судебной строительно-технической экспертизе по делу № XXXXX по иску Савельевой Наталии Дмитриевны к Страховому публичному акционерному обществу «XXXXX», Государственному бюджетному учреждению города Москвы «Жилищник района Лианозово» о возмещении ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, взыскании неустойки и компенсации морального вреда.

Основание для производства экспертизы: Определение Бутырского районного суда города Москвы под председательством Судьи Данилиной Е.А. от 25 октября 2018 года по материалам гражданского дела № XXXXX по иску Савельевой Наталии Дмитриевны к Страховому публичному акционерному обществу «XXXXX», Государственному бюджетному учреждению города Москвы «XXXXX» о возмещении ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, взыскании неустойки и компенсации морального вреда.

На исследование представлены: материалы гражданского дела № XXXXX в 1-ом томе.

На разрешение эксперту поставлены вопросы: (вопросы даны в соответствии с текстом определения Суда без редакции)

- Каково стоимостное выражение ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержаться в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива без учета износа и с учетом среднерыночных цен на работы и строительные материалы в Московском регионе?

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.

Для определения стоимости работ и материалов, необходимых для ликвидации последствий залива помещений в квартире, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская,

дом №16Б, квартира №130, 28 декабря 2018 года был организован осмотр с участием:

- собственника квартиры №130 Савельевой Н.Д.;

- представителей ГБУ города Москвы «Жилищник района Лианозово» в лице Ерховой С.В. и Лунева Ю.В.;

Представители от СПАО «XXXXX» в назначенный день на осмотр не явились.

В процессе осмотра было установлено, что в квартире №130 во всех помещениях произведен ремонт. Следы от залива на стенах, потолках и полах отсутствуют. Поврежденная мебель с наличием повреждений, которые визуально устанавливаемые, отсутствуют. Экспертом были произведены обмеры помещений квартиры, а также зафиксировано выполнение ремонта на цифровой фотоаппарат Xiaomi NOTE-5 (смартфон). Ниже приведены фактические замеры помещений квартиры №130:

помещение	Габариты (длина, ширина)	Площадь помещения	Размеры проемов	Высота помещения	
оконных	дверных				
кухня	2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61	9,0	1,40*1,50	0,70*2,62	2,62
коридор (при входе)	3,40*1,54	5,3	-	(0,80*2,00) - 4шт	2,62
коридор (на кухню)	1,00*2,74	2,7	-	0,80*2,00 0,60*2,00 0,70*2,62	2,62
комната №1	4,19*3,42	14,3	1,40*1,80	0,80*2,00	2,62
комната №2	3,22*5,55	17,9	1,40*1,80	0,80*2,00	2,62
ванная	1,65*1,66	2,70	-	0,60*2,00	2,48
туалет	0,80*1,10	0,90	-	0,60*2,00	2,48

В связи с отсутствием повреждений от залива в помещениях квартиры, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130, экспертиза выполнялась по имеющимся материалам гражданского дела №XXXXX.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ:

В представленных материалах гражданского дела №XXXXX имеется:

- **акт обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленный ГБУ «Жилищник района Лианозово»,** следующего содержания:

«Мы, нижеподписавшиеся, представитель ГБУ «XXXXX» в лице ведущего инженера Яковлева И.И., мастера участка Бушерева Ю.Ю., жителя квартиры №130 Савельевой Н.Д. составили настоящий акт о том, что на основании заявки жителя квартиры, расположенной по адресу: Абрамцевская улица, дом 16Б, квартира №130, поступившей в ОДС 15.07.2018г. по поводу засора канализации указанной квартиры, было произведено обследование данной квартиры. При обследовании установлено следующее:

Описание помещения - 2 комнатная, 1 этаж, 16 этажного дома

Статус квартиры: приватизированная

Характер повреждения: Кухня S = 9,20 деформация ламината по всему периметру. Частичное отслоение обоев (обои виниловые).

Коридор S = 5,40 вздутие ламината по всему периметру. Частичное отслоение обоев (обои виниловые)

Комната S = 14,40 м2, вздутие ламината по всему периметру

Комната S = 17,90 м2, при входе частичное вздутие ламината

Деформация дверной коробки и полотна в количестве 4 штук

Повреждение жилого помещения произошло вследствие: Согласно заявки ОДС №021614/18 от 15.07.2018г. засор канализационного стояка в подвальном помещении. Засор устранен, в квартире заявителя была произведена уборка силами ГБУ «XXXXXX»

Обследованием также установлено, что ремонт поврежденных мест выполнить силами ГБУ «Жилищник района Лианозово»;

- **экспертное заключение №1405/18 «об определении рыночной стоимости ремонта квартиры, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130», составленное ООО «Судебно-экспертный центр» от 23 июля 2018 года**, в котором стоимость восстановительного ремонта квартиры №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, после залива составила 916315,00 (девятьсот шестнадцать тысяч триста пятнадцать рублей 00 коп.);

- **расчет возмещения ущерба №КВ8758396, выполненный ООО «Партнер»** на сумму 199728 (сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать восемь) рублей 82 коп.

- **фотоотчет от 18.07.2018г.** (фиксация состояния внутренней отделки помещений квартиры №130) и **26.07.2018г.** (фиксация начала ремонтно-восстановительных работ в квартире №130) **на электронном носителе (CD-диск).**

В экспертном заключении №405/18 «об определении рыночной стоимости ремонта квартиры, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130», составленное ООО «Судебно-экспертный центр» от 23 июля 2018 года приведен перечень работ, подлежащих ремонтному восстановлению в следующих объемах:

№	Виды выполняемых работ	Ед. изм.	Количество
1	Кухня (общая площадь - 9,2 м2)		
1.1	Стены - 28,7 м2		
	Демонтаж потолочного плинтуса	м/пог	12,2
	Демонтаж/монтаж кухонного гарнитура в сборе	к-т	1,0
	Демонтаж/монтаж смесителя	шт	1,0
	Демонтаж/монтаж мойки	шт	1,0
	Демонтаж/монтаж варочной панели	шт	1,0
	Демонтаж/монтаж духового шкафа	шт	1,0
	Демонтаж/монтаж дверного блока	шт	1,0
	Очистка от обоев и шпаклевки	м2	28,7
	Обработка стен антигрибковым составом	м2	28,7
	Шпаклевка стен за 2 раза	м2	28,7
	Ошкуривание стен	м2	28,7
	Грунтовка стен бетоноконтактом	м2	28,7
	Поклейка обоев	м2	28,7
	Монтаж потолочного плинтуса	м/пог	12,2
1.2	Полы - 9,2 м2		
	Демонтаж плинтуса	м/пог	11,4
	Демонтаж ламината	м2	9,2
	Демонтаж подложки	м2	9,2
	Обработка пола антигрибковым составом	м2	9,2
	Монтаж подложки	м2	9,2
	Монтаж ламината	м2	9,2
	Монтаж плинтуса	м/пог	11,4
2.	Коридор (общая площадь - 8,1 м2)		

2.1 Стены - 35,3 м2

Демонтаж потолочного плинтуса	м/пог	17,7
Демонтаж/монтаж шкафа встроенного в сборе с материалами	раз	1,0
Демонтаж/монтаж дверного блока	шт	2,0
Очистка от обоев и шпаклевки	м2	35,3
Обработка стен антигрибковым составом	м2	35,3
Шпаклевка стен за 2 раза	м2	35,3
Ошкуривание стен	м2	35,3
Грунтовка стен бетоноконтактом	м2	35,3
Поклейка обоев	м2	35,3
Монтаж потолочного плинтуса	м/пог	17,7

2.2 Полы - 8,1 м2

Демонтаж плинтуса	м/пог	10,8
Демонтаж ламината	м2	8,1
Демонтаж подложки	м2	8,1
Обработка пола антигрибковым составом	м2	8,1
Монтаж подложки	м2	8,1
Монтаж ламината	м2	8,1
Монтаж плинтуса	м/пог	10,8

3. Комната №1 (общая площадь - 14,3 м2)

3.1 Стены - 40,0 м2

Демонтаж потолочного плинтуса	м/пог	15,2
Демонтаж/монтаж шкафа	шт	1,0
Демонтаж/монтаж дверного блока	шт	1,0
Очистка от обоев и шпаклевки	м2	40,0
Обработка стен антигрибковым составом	м2	40,0
Шпаклевка стен за 2 раза	м2	40,0
Ошкуривание стен	м2	40,0
Грунтовка стен бетоноконтактом	м2	40,0
Поклейка обоев	м2	40,0
Монтаж потолочного плинтуса	м/пог	15,2

3.2 Полы - 14,3 м2

Демонтаж плинтуса	м/пог	14,4
Демонтаж ламината	м2	14,3
Демонтаж подложки	м2	14,3
Обработка пола антигрибковым составом	м2	14,3
Монтаж подложки	м2	14,3
Монтаж ламината	м2	14,3
Монтаж плинтуса	м/пог	14,4

4. Комната №2 (общая площадь - 17,3 м2)

4.1 Стены - 45,0 м2

Демонтаж потолочного плинтуса	м/пог	17,2
Демонтаж/монтаж дверного блока	шт	1,0
Очистка от обоев и шпаклевки	м2	45,0

Обработка стен антигрибковым составом	м2	45,0
Шпаклевка стен за 2 раза	м2	45,0
Ошкуривание стен	м2	45,0
Грунтовка стен бетоноконтактом	м2	45,0
Поклейка обоев	м2	45,0
Монтаж потолочного плинтуса	м/пог	17,2

4.2 Полы - 17,3 м2

Демонтаж плинтуса	м/пог	16,4
Демонтаж ламината	м2	17,3
Демонтаж подложки	м2	17,3
Обработка пола антигрибковым составом	м2	17,3
Монтаж подложки	м2	17,3
Монтаж ламината	м2	17,3
Монтаж плинтуса	м/пог	16,4

В расчете возмещения ущерба №KB8758396, выполненный ООО «Партнер», приведен перечень работ, подлежащих ремонтному восстановлению в следующих объемах:

№	Виды выполняемых работ	Ед. изм.	Количество
1	Кухня (общая площадь - 9,0 м2)		
1.1	Стены		
	Демонтаж блоков дверных	шт	1
	Монтаж дверного блока 2,0*0,7	шт	1
	Демонтаж розетки, выключателя	шт	4
	Демонтаж старых обоев	м2	22,16
	Обработка стен антисептическим составом	м2	4,8
	Грунтовка стен	м2	22,16
	Финишная шпаклевка	м2	6,645
	Оклейка обоев	м2	22,16
1.2	Полы		
	Разборка, сборка, перенос мебели	4 ч	1
	Демонтаж плинтуса	м/пог	12,9
	Демонтаж порожка	м/пог	1
	Демонтаж ламината	м2	9
	Демонтаж подложки	м2	9
	Обработка пола антисептическим составом	м2	9
	Укладка подложки	м2	9
	Укладка ламината	м2	9
	Монтаж напольного плинтуса	м/пог	12,9
	Монтаж порожка	шт	1
2.	Коридор (общая площадь - 8,0 м2)		
	Прихожая (площадью 5,3 м2)		
2.1	Стены		
	Демонтаж блоков дверных	шт	1
	Монтаж дверного блока 2,0*0,8	шт	1

Демонтаж розетки, выключателя	шт	1
Демонтаж старых обоев	м2	19,08
Обработка стен антисептическим составом	м2	3,3
Грунтовка стен	м2	9,08
Финишная шпаклевка	м2	5,72
Поклейка обоев	м2	19,08

2.2 Полы

Перенос мебели	1 ч	2
Демонтаж плинтуса	м/пог	5,8
Демонтаж наличников дверных	м/пог	9,6
Демонтаж ламината	м2	5,3
Обработка пола антисептическим составом	м2	5,3
Укладка подложки	м2	5,3
Укладка ламината	м2	5,3
Монтаж напольного плинтуса	м/пог	5,8
Монтаж наличников дверных	м/пог	9,6

Коридор (площадью 2,7 м2)

2.3 Стены

Демонтаж блоков дверных	шт	2
Монтаж дверного блока 2,0*0,6	шт	2
Демонтаж розетки, выключателя	шт	2
Демонтаж светильника	шт	1
Демонтаж старых обоев	м2	13,84
Обработка стен антисептическим составом	м2	2,35
Грунтовка стен	м2	13,84
Финишная шпаклевка	м2	4,152
Поклейка обоев	м2	13,84
Установка светильника, бра	шт	1

2.4 Полы

Разборка, сборка, перенос мебели	1 ч	2
Демонтаж плинтуса	м/пог	5,9
Демонтаж ламината	м2	2,7
Демонтаж подложки	м2	2,7
Обработка пола антисептическим составом	м2	2,7
Укладка подложки	м2	2,7
Укладка ламината	м2	2,7
Монтаж напольного плинтуса	м/пог	5,9

3. Комната №1 (общая площадь - 14,3 м2)

3.1 Стены

Демонтаж розетки, выключателя	шт	1
Демонтаж старых обоев	м2	24,4
Обработка стен антисептическим составом	м2	5,1
Грунтовка стен	м2	24,4
Финишная шпаклевка	м2	7,32

Поклейка обоев	м2	24,4
----------------	----	------

3.2 Полы

Разборка, сборка, перенос мебели	1 ч	1
Демонтаж плинтуса	м/пог	14,4
Демонтаж наличников дверных	м/пог	4,8
Демонтаж ламината	м2	14,3
Демонтаж подложки	м2	14,3
Обработка пола антисептическим составом	м2	14,3
Укладка подложки	м2	14,3
Укладка ламината	м2	14,3
Монтаж напольного плинтуса	м/пог	14,4
Монтаж наличников дверных	м/пог	4,8

4. Комната №2 (общая площадь - 17,8 м2)

4.1 Стены

Демонтаж/монтаж кондиционера на время проведения ремонтных работ (демонтаж, монтаж, вакуумация, пусконаладка)	шт	1
Демонтаж розетки, выключателя	шт	6
Демонтаж светильника	шт	1
Демонтаж старых обоев	м2	41,12
Обработка стен антисептическим составом	м2	8,3
Грунтовка стен	м2	41,12
Финишная шпаклевка	м2	12,34
Поклейка обоев	м2	41,12
Установка светильника, бра	шт	1

4.2 Полы

Разборка, сборка, перенос мебели	4 ч	1
Демонтаж плинтуса	м/пог	16,6
Демонтаж ламината	м2	17,8
Демонтаж подложки	м2	17,8
Обработка пола антисептическим составом	м2	17,8
Укладка подложки	м2	17,8
Укладка ламината	м2	17,8
Монтаж напольного плинтуса	м/пог	16,6

Данные о стоимости ремонтных работ, необходимых для восстановления пострадавшей отделки:

- в экспертном заключении №405/18, составленном ООО «Судебно-экспертный центр» получены из следующих интернет-источников: Ремонтно-строительная компания «Стройсити» (тел. (495) 646-99-20, <http://www.remka.ru/>), Ремонтно-строительная компания «Комстрой» (тел. (495) 504-62-88, <http://www.comstroy.ru/>), Ремонтно-строительная компания «Лотос» (тел. (495) 772-62-48, <http://www.lcleaning.ru/price/>), Строительная компания «Маршал» (тел. (495) 933-31-65, <http://www.marshal-stroy.ru/>), Ремонтно-строительная компания ООО «Анна - Комплекс Строительных Услуг» (тел. (495) 621-57-73, <http://www.firmaanna.com/> и др.);

- расчете возмещения ущерба №КВ8758396, выполненном ООО «Партнер», отсутствуют ссылки на интернет-источники.

Ниже в сравнительную таблицу сведены стоимостные показатели за единицу измерения работ, которые указаны в экспертном заключении №405/18, составленном ООО «Судебно-экспертный центр» и расчете возмещения ущерба №КВ8758396, выполненном ООО «Партнер»:

наименование работ	ед. изм.	цена за ед. работ в:	
		расчете возмещения ущерба №КВ8758396	экспертном заключении №405/18
Демонтаж потолочного плинтуса	м/пог	40,0	-
Демонтаж/монтаж кухонного гарнитура в сборе	к-т/4 ч	14500,00	-
Демонтаж/монтаж смесителя	шт	1100,00	-
Демонтаж/монтаж мойки	шт	2500,00	-
Демонтаж/монтаж варочной панели	шт	1400,00	-
Демонтаж/монтаж духового шкафа	шт	2700,00	-
Демонтаж/монтаж шкафа встроенного в сборе с материалами	раз	5700,00	-
Демонтаж/монтаж шкафа	шт	9500,00	-
Демонтаж/монтаж дверного блока	шт	5500,00	403,33/2310,0
Демонтаж розетки, выключателя	шт	-	91,50
Перенос мебели	1 ч	-	615,42
Разборка, сборка, перенос мебели	1 ч	-	625,00
Разборка, сборка, перенос мебели	4 ч	-	2500,00
Демонтаж/монтаж кондиционера на время проведения ремонтных работ (демонтаж, монтаж, вакуумация, пусконаладка)	шт	-	7500,00
Демонтаж порожка	м/пог	-	28,33
Демонтаж светильника	шт	-	178,64
Демонтаж наличников дверных	м/пог	-	64,06
Очистка от обоев и шпаклевки	м2	286,40	65,75
Обработка стен антигрибковым составом	м2	112,00	59,50
Шпаклевка стен за 2 раза	м2	250,00	-
Финишная шпаклевка	м2	-	185,00
Ошкуривание стен	м2	65,00	-
Грунтовка стен бетоноконтактом	м2	112,00	59,50
Поклейка обоев	м2	240,00	286,67
Монтаж потолочного плинтуса	м/пог	100,00	-
Демонтаж плинтуса	м/пог	50,00	28,33
Демонтаж ламината	м2	140,00	92,50
Демонтаж подложки	м2	81,60	45,00
Обработка пола антигрибковым составом	м2	90,00	59,50
Монтаж подложки	м2	135,40	60,00
Монтаж ламината	м2	450,00	333,33
Монтаж плинтуса	м/пог	150,00	120,00

Монтаж порожка	шт	-	400
Монтаж наличников дверных	м/пог	-	173,33
Установка светильника, бра	шт	-	474,21

Для решения вопроса об определении стоимостного выражения ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива без учета износа и с учетом среднерыночных цен на работы и строительные материалы в Московском регионе экспертом были исследованы фотоматериалы, представленные в фотоотчете от 18.07.2018г. (фиксация состояния внутренней отделки помещений квартиры №130) и 26.07.2018г. (фиксация начала ремонтно-восстановительных работ в квартире №130) на электронном носителе (CD-диск), которые были сопоставлены с объемами работ и, соответственно, необходимого количества материалов, указанные в экспертном заключении №405/18, составленном ООО «Судебно-экспертный центр» и расчете возмещения ущерба №КВ8758396, выполненном ООО «Партнер». В результате сравнения фотоматериалов, представленных в фотоотчете от 18.07.2018г. (фиксация состояния внутренней отделки помещений квартиры №130) и 26.07.2018г. (фиксация начала ремонтно-восстановительных работ в квартире №130) на электронном носителе (CD-диск) с учетом сведений, отраженных в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленный ГБУ «XXXXXX», с экспертным заключением №405/18, составленном ООО «Судебно-экспертный центр», установлено необоснованное включение следующих видов работ (в том числе по объемам работ, расходным и отделочным материалам):

- демонтаж/монтаж потолочного плинтуса в объеме 62,3 м/пог., так как в фотоотчете от 18.07.2018г. и 26.07.2018г. наглядно видно, что демонтаж потолочного плинтуса не производился (данный вид работы исключается);
- обработка стен антигрибковым составом. На фотографиях отчетливо видны следы воздействия воды на стены, которые не превышают высоты от уровня пола 20 см. и, в связи с чем, данную позицию необходимо пересчитать в объеме (по площади) необходимым для ликвидации последствий залива только той площади, которая подверглась воздействию влаги;
- шпаклевка стен за 2 раза. На фотографиях отчетливо видны следы воздействия воды на стены, которые не превышают высоты от уровня пола 20 см. и, в связи с чем, данную позицию необходимо пересчитать в объеме (по площади) необходимым для ликвидации последствий залива только той площади, которая подверглась воздействию влаги;
- ошкуривание стен. Данный вид работы исключается, так как при шпаклевке стен ошкуривание предусмотрено;
- грунтовка стен бетоноконтактом. На фотографиях отчетливо видны следы воздействия воды на стены, которые не превышают высоты от уровня пола 20 см. и, в связи с чем, данную позицию необходимо пересчитать в объеме (по площади) необходимым для ликвидации последствий залива только той площади, которая подверглась воздействию влаги;
- расходные материалы: 1. Грунт Боларс Бетонконтакт, Шпаклева «Ветонит KR» для стен, Пропитка противогрибковая, Клей обойный Quelyd, Сетка шлифовальная Stayer – в связи с изменением объема, требуется корректировка; 2. Сетка X-Glass стеклотканевая штукатурная – исключаются, так как на фотографиях отсутствует применение данного материала; 3. Набор д/укладки ламината и паркетной доски, Дюбель-гвозди, упаковка 200 шт., Крепеж (метизы) – данные можно отнести как к расходным материалам в процентном соотношении от стоимости материалов;
- отделочные материалы: 1. Плинтус потолочный – исключается, так как в фотоотчете от 18.07.2018г. и 26.07.2018г. наглядно видно, что демонтаж потолочного плинтуса не производился; 2. Обои виниловые, Дверной блок в сб. с коробкой и наличниками, Ламинат,

Полиэтилен вспененный Теплофол НПЭ 4 мм., Плинтус напольный - в связи с отсутствием в представленных материалах дела чеков (товарных накладных) о фактической стоимости использованных материалов, экспертом применены среднерыночные расценки на аналогичные материалы и изделия.

В результате сравнения фотоматериалов, представленных в фотоотчете от 18.07.2018г. (фиксация состояния внутренней отделки помещений квартиры №130) и 26.07.2018г. (фиксация начала ремонтно-восстановительных работ в квартире №130) на электронном носителе (CD-диск) с учетом сведений, отраженных в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленный ГБУ «XXXXX», с расчетом возмещения ущерба №КВ8758396, выполненном ООО «Партнер», установлено необоснованное включение следующих видов работ (в том числе по объемам работ, расходным и отделочным материалам):

- демонтаж/монтаж наличников дверных в объеме 14,4 м/пог. недостаточно, так как в фотоотчете от 18.07.2018г. и 26.07.2018г. наглядно видно, что все двери с наличниками подверглись воздействию влаги и подлежат демонтажу, и, следовательно, необходима замена всех наличников с двух сторон с учетом дверных коробок и дверных полотен;
- демонтаж/монтаж кондиционера на время проведения ремонтных работ (демонтаж, монтаж, вакуумация, пусконаладка) - данный вид работы исключается, так как в фотоотчете от 18.07.2018г. и 26.07.2018г. наглядно видно, что демонтаж кондиционера не производился;
- работы по демонтажу розетки, выключателей учтены обоснованно. Однако, в случае демонтажных работ необходимо применять работы по монтажу (установке), которые в расчете ООО «Партнер» не учтены.

- материалы - в связи с отсутствием в представленных материалах дела чеков (товарных накладных) о фактической стоимости использованных материалов, экспертом применены среднерыночные расценки на аналогичные материалы и изделия.

На основании представленных материалов дела (акта обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленный ГБУ «XXXXX», а также фотоотчетов от 18.07.2018г. (фиксация состояния внутренней отделки помещений квартиры №130) и 26.07.2018г. (фиксация начала ремонтно-восстановительных работ в квартире №130) на электронном носителе (CD-диск)) экспертом ниже в таблице представлены необходимые объёмы ремонтно-восстановительных работ по помещениям квартиры №130:

ОБЪЕМЫ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объемы работ
1	2	3	4
Кухня площадью 9,0 кв.м.			
Стены			
1	Демонтаж розеток/выключателей	шт	4
2	Демонтаж кухонного гарнитура	шт	1
3	Демонтаж дверных коробок в сборе	шт	1
4	Снятие обоев	кв.м	$((3,41+2,80+0,82+0,61*2+0,91)*2,58+(1,07+2,80)*0,40)-(0,70*2,00+1,40*1,50+0,75*1,70) = 20,4$
5	Расчистка стен	кв.м	$(2,80+0,61)*4*0,2-0,70*0,20 = 2,6$
6	Обработка стен антигрибковым составом	кв.м	$(2,80+0,61)*4*0,2-0,70*0,20 = 2,6$
7	Грунтовка стен	кв.м	$(2,80+0,61)*4*0,2-0,70*0,20 = 2,6$
8	Шпаклевка стен	кв.м	$(2,80+0,61)*4*0,2-0,70*0,20 = 2,6$
9	Установка дверных коробок в комплекте	шт	1

10	Установка дверных наличников	п/м	$2,00*2+0,80 = 4,8$
11	Оклейка стен обоями	кв.м	$((3,41+2,80+0,82+0,61*2+0,91)*2,58+(1,07+2,80)*0,40)-(0,70*2,00+1,40*1,50+0,75*1,70) = 20,4$
12	Установка розеток/выключателей	шт	4
13	Монтаж кухонного гарнитура	шт	1

Полы

14	Демонтаж плинтусов	п/м	$3,41+2,80+0,61*2+0,91 = 8,3$
15	Демонтаж ламината	кв.м	$2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61 = 9,0$
16	Демонтаж подложки	кв.м	$2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61 = 9,0$
17	Обработка пола антигрибковым составом	кв.м	$2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61 = 9,0$
18	Укладка подложки	кв.м	$2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61 = 9,0$
19	Укладка ламината	кв.м	$2,80*2,80+(0,82+1,07)*0,61 = 9,0$
20	Установка плинтусов	п/м	$3,41+2,80+0,61*2+0,91 = 8,3$

Коридор (при входе) площадью 5,3 кв.м.

Стены

21	Демонтаж розеток/выключателей	шт	1
22	Демонтаж (перенос) мебели	шт	1
23	Снятие обоев	кв.м	$(3,40+1,54)*2*2,58-0,80*2,00*4 = 19,1$
24	Расчистка стен	кв.м	$(3,40+1,54)*2*0,20-0,80*0,20*4 = 1,3$
25	Обработка стен антигрибковым составом	кв.м	$(3,40+1,54)*2*0,20-0,80*0,20*4 = 1,3$
26	Грунтовка стен	кв.м	$(3,40+1,54)*2*0,20-0,80*0,20*4 = 1,3$
27	Шпаклевка стен	кв.м	$(3,40+1,54)*2*0,20-0,80*0,20*4 = 1,3$
28	Установка дверных наличников	п/м	$(2,00*2+0,80)*3 = 14,4$
29	Оклейка стен обоями	кв.м	$(3,40+1,54)*2*2,58-0,80*2,00*4 = 19,1$
30	Установка розеток/выключателей	шт	1
31	Монтаж (установка) мебели	шт	1

Полы

32	Демонтаж плинтусов	п/м	$(3,40+1,54+0,25)*2-0,80*3 = 8,0$
33	Демонтаж ламината	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
34	Демонтаж подложки	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
35	Демонтаж паркета	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
36	Обработка пола антигрибковым составом	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
37	Укладка паркета	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
38	Укладка подложки	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
39	Укладка ламината	кв.м	$3,40*1,54 = 5,3$
40	Установка плинтусов	п/м	$(3,40+1,54+0,25)*2-0,80*3 = 8,0$

Коридор (на кухню) площадью 2,7 кв.м.

Стены

41	Демонтаж розеток/выключателей	шт	2
42	Демонтаж настенных светильников (бра)	шт	1
43	Демонтаж (перенос) мебели	шт	1

44	Демонтаж дверных коробок в сборе	шт	2
45	Снятие обоев	кв.м	$(1,00+2,74)*2*2,58-(1,00*2,58+0,80*2,00+0,60*2,00*2+0,70*2,00) = 11,3$
46	Расчистка стен	кв.м	$(1,00+2,74)*2*0,20-((0,80+0,60*2+0,70)*0,20) = 1,0$
47	Обработка стен антигрибковым составом	кв.м	$(1,00+2,74)*2*0,20-((0,80+0,60*2+0,70)*0,20) = 1,0$
48	Грунтовка стен	кв.м	$(1,00+2,74)*2*0,20-((0,80+0,60*2+0,70)*0,20) = 1,0$
49	Шпаклевка стен	кв.м	$(1,00+2,74)*2*0,20-((0,80+0,60*2+0,70)*0,20) = 1,0$
50	Установка дверных коробок в комплекте	шт	2
51	Установка дверных наличников	п/м	$(2,00*2+0,60)*2+2,00*0,70 = 10,6$
52	Оклейка стен обоями	кв.м	$(1,00+2,74)*2*2,58-(1,00*2,58+0,80*2,00+0,60*2,00*2+0,70*2,00) = 11,3$
53	Установка розеток/выключателей	шт	2
54	Установка настенных светильников (бра)	шт	1
55	Монтаж (установка) мебели	шт	1

Полы

56	Демонтаж плинтусов	п/м	$(1,00+2,74)*2-(0,80+1,00) = 5,7$
57	Демонтаж ламината	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
58	Демонтаж подложки	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
59	Демонтаж паркета	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
60	Обработка пола антигрибковым составом	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
61	Укладка паркета	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
62	Укладка подложки	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
63	Укладка ламината	кв.м	$1,00*2,74+0,25*0,80 = 2,9$
64	Установка плинтусов	п/м	$(1,00+2,74)*2-(0,80+1,00) = 5,7$

Комната

№1
площадью
14,3 кв.м.

Стены

65	Демонтаж розеток/выключателей	шт	4
66	Демонтаж (перенос) мебели	шт	1
67	Демонтаж дверных коробок в сборе	шт	1
68	Снятие обоев	кв.м	$(3,42*2+4,19)*2,58-(0,80*2,00+1,40*1,80) = 24,3$
69	Расчистка стен	кв.м	$(3,42*2+4,19)*0,20-0,80*0,20 = 2,1$
70	Обработка стен антигрибковым составом	кв.м	$(3,42*2+4,19)*0,20-0,80*0,20 = 2,1$
71	Грунтовка стен	кв.м	$(3,42*2+4,19)*0,20-0,80*0,20 = 2,1$
72	Шпаклевка стен	кв.м	$(3,42*2+4,19)*0,20-0,80*0,20 = 2,1$
73	Установка дверных коробок в комплекте	шт	1
74	Установка дверных наличников	п/м	$2,00*2+0,80 = 4,8$
75	Оклейка стен обоями	кв.м	$(3,42*2+4,19)*2,58-(0,80*2,00+1,40*1,80) = 24,3$
76	Установка розеток/выключателей	шт	4
77	Монтаж (установка) мебели	шт	1

Полы

78	Демонтаж плинтусов	п/м	$(3,42+4,19)*2-1,00 = 14,2$
79	Демонтаж ламината	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
80	Демонтаж подложки	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$

81	Демонтаж паркета	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
82	Обработка пола антигрибковым составом	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
83	Укладка паркета	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
84	Укладка подложки	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
85	Укладка ламината	кв.м	$3,42*4,19 = 14,3$
86	Установка плинтусов	п/м	$(3,42+4,19)*2-1,00 = 14,2$

Комната

№2

площадью

17,9 кв.м.

Стены

87	Демонтаж розеток/выключателей	шт	5
88	Демонтаж настенных светильников (бра)	шт	1
89	Демонтаж (перенос) мебели	шт	2
90	Демонтаж дверных коробок в сборе	шт	1
91	Снятие обоев	кв.м	$(3,22+5,55)*2*2,58-(0,80*2,00+1,40*1,80+0,25*1,00) = 40,9$
92	Расчистка стен	кв.м	$(3,22+5,55)*2*0,20-0,80*0,20 = 3,4$
93	Обработка стен антигрибковым составом	кв.м	$(3,22+5,55)*2*0,20-0,80*0,20 = 3,4$
94	Грунтовка стен	кв.м	$(3,22+5,55)*2*0,20-0,80*0,20 = 3,4$
95	Шпаклевка стен	кв.м	$(3,22+5,55)*2*0,20-0,80*0,20 = 3,4$
96	Установка дверных коробок в комплекте	шт	1
97	Установка дверных наличников	п/м	$2,00*2+0,80 = 4,8$
98	Оклейка стен обоями	кв.м	$(3,22+5,55)*2*2,58-(0,80*2,00+1,40*1,80+0,25*1,00) = 40,9$
99	Установка розеток/выключателей	шт	5
100	Установка настенных светильников (бра)	шт	1
101	Монтаж (установка) мебели	шт	2

Полы

102	Демонтаж плинтусов	п/м	$(3,22+5,55*2)-0,80 = 13,5$
103	Демонтаж ламината	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
104	Демонтаж подложки	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
105	Демонтаж паркета	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
106	Обработка пола антигрибковым составом	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
107	Укладка паркета	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
108	Укладка подложки	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
109	Укладка ламината	кв.м	$3,22*5,55 = 17,9$
110	Установка плинтусов	п/м	$(3,22+5,55*2)-0,80 = 13,5$

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.

Для определения среднерыночных значений единичных стоимостей работ Эксперт использовал общедоступные интернет-ресурсы - сайт <http://www.stroyka.ru/> и интернет-сайты других фирм, на которых размещены единичные расценки на работы. В частности, экспертом были проанализированы услуги, предлагаемые фирмами по состоянию на июль 2018 года, которые активно работают на рынке ремонтно-строительных работ в городе Москве:

1. Группа фирм "РЕМОНТФИН", Москва, ул. Автозаводская, д.19 к.1, тел: +7 (499) 394-58-76, тел: +7 (965) 280-11-88, <http://remontfin.ru>.
2. Компания ООО "ДомСервисСтрой", г. Москва, ул. Грузинская Б, д.42, тел. +7 (495) 774-25-66, +7 (495) 774-28-66, <http://dss-c.ru>.
3. Компания ООО «Рем Строй», г. Москва, ул. Суцневская, д. 27, стр.1 офис 341, тел. +7 (495) 646-62-65, <http://rmstroi.ru>.
4. Компания "Рембригада.РУ", Москва, Азовская ул., 24, корп.2, тел. 8(495) 507-33-74,<http://www.rembrigada.ru>.
5. Строительная компания «НИВОНА», Адрес: 115093 г. Москва, 1-й Щипковский пер.д.4, сайт фирмы <http://www.nivona.ru/> +7 (495) 786-73-88.
6. «Первая ремонтно-отделочная фирма» ПРОФ, Москва, 123423, ул. Народного ополчения, дом 34, строение 3, тел. +7 (495) 643-01-46, <http://otdelprofi.ru>.
7. ООО «Кронос Групп», г. Москва, ул. Новопоселковая, д. 3 (м. Тушинская), тел.: 8 (495) 968-18-22, <http://exsm.ru>.

8. Компания "ВитионГруп", г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.5, тел.: +7(495) 921-96-46, <http://vition.ru>.

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.

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.

Рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения последствий залива, жилого помещения квартиры №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива без учета износа составляет **374 651 (триста семьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят один) рублей** (в т.ч. НДС).

Рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения последствий залива, жилого помещения квартиры №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива с учетом учета износа составляет **341 000 (триста сорок одна тысяча) рублей** (в т.ч. НДС).

В экспертном заключении №405/18, составленном ООО «Судебно-экспертный центр» приведен расчет стоимости имущества (шкаф, посудомоечная машина Bosch, Духовой шкаф Gorenje, Шторы (дизайнерские)) на общую сумму 213 885 (двести тринадцать тысяч восемьсот восемьдесят пять) рублей.

В расчете возмещения ущерба №КВ8758396, выполненном ООО «Партнер» приведен расчет стоимости имущества (встроенный шкаф 0,6*1,8*2,6, встроенный шкаф 0,7*1,0*2,6, кухонный гарнитур, ПММ (диагностика), духовой шкаф (диагностика), штора (химчистка)) на общую сумму (без учета износа) 20 066 (двадцать тысяч шестьдесят шесть) рублей.

В акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленном ГБУ «Жилищник района Лианозово», отсутствуют сведения о количественных и качественных характеристиках о поврежденной мебели. В связи с чем, в части определения стоимости ущерба причиненного в результате залива имуществу (мебели), находившейся в квартире №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, вопрос не решался.

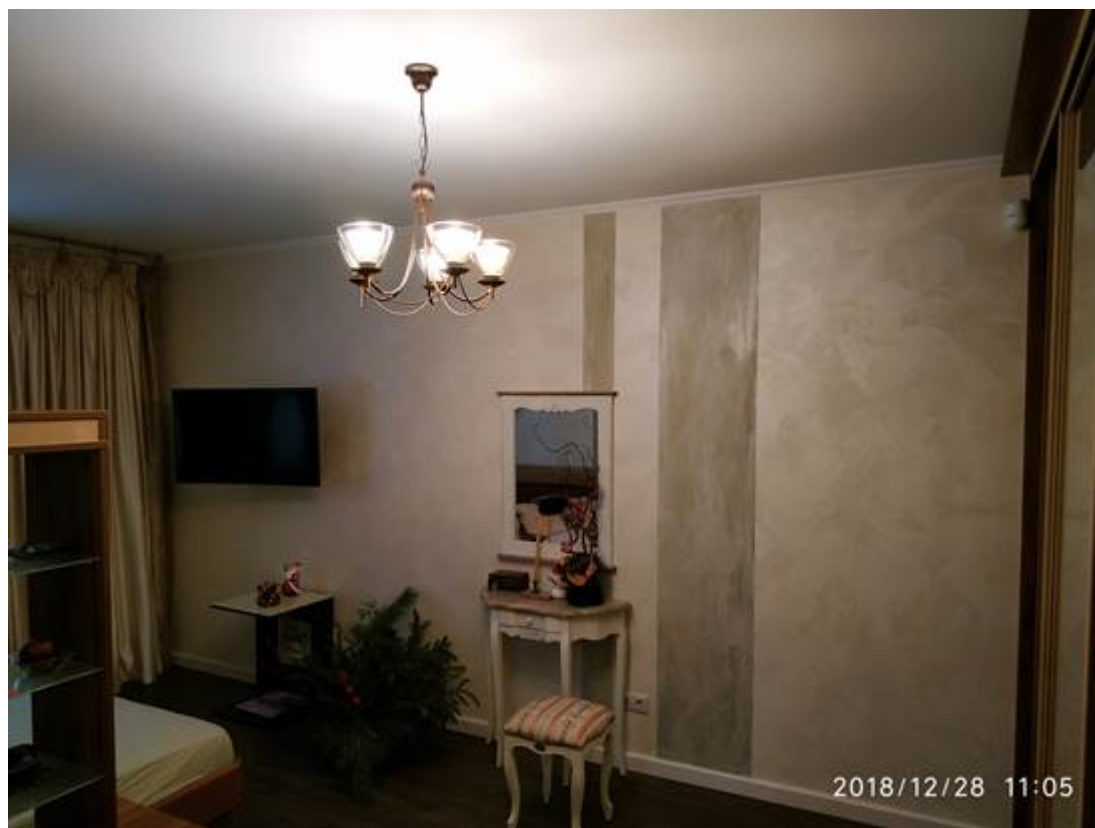
ВЫВОДЫ:

Вопрос №1: Каково стоимостное выражение ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, квартира №130, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива без учета износа и с учетом среднерыночных цен на работы и строительные материалы в Московском регионе?

Ответ: Рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения последствий залива, жилого помещения квартиры №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива без учета износа составляет **374 651 (триста семьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят один) рублей** (в т.ч. НДС).

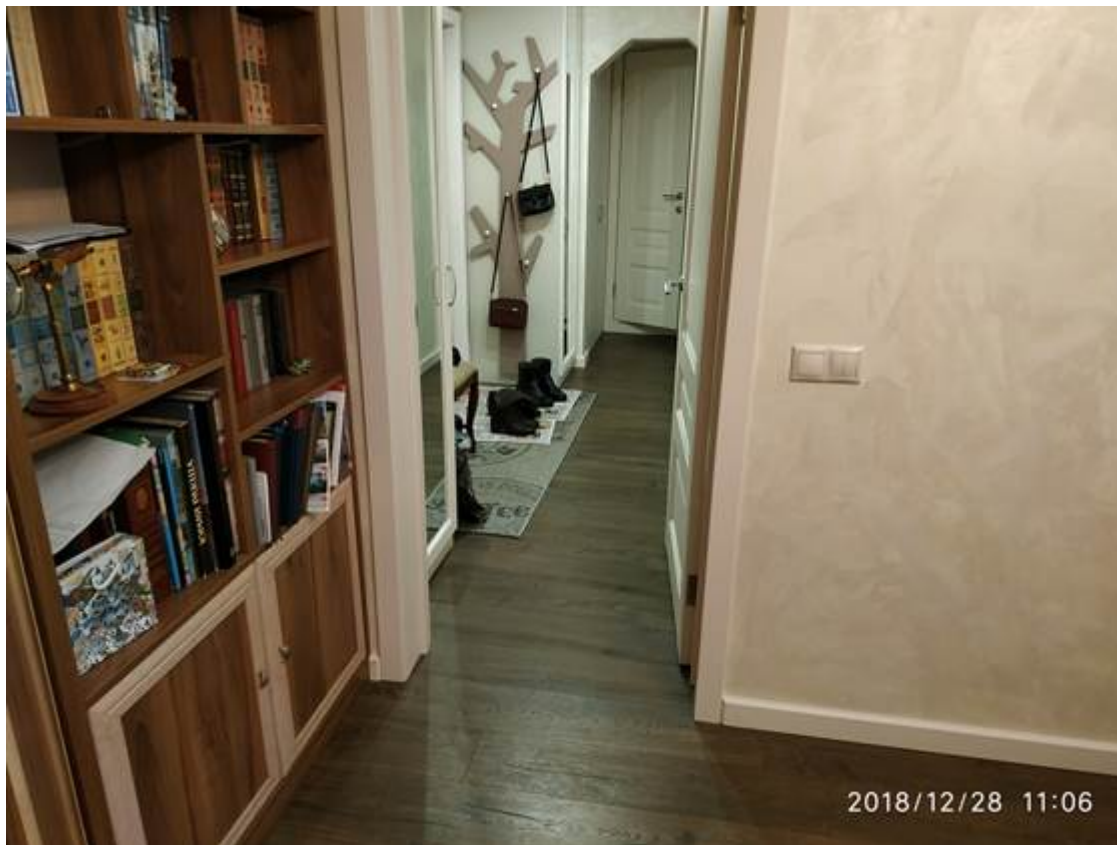
Рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения последствий залива, жилого помещения квартиры №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, имевшего место 15 июля 2018 года признаки и описание которого содержатся в акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года (листы дела 12-13), на день залива с учетом учета износа составляет **341 000 (триста сорок одна тысяча) рублей** (в т.ч. НДС).

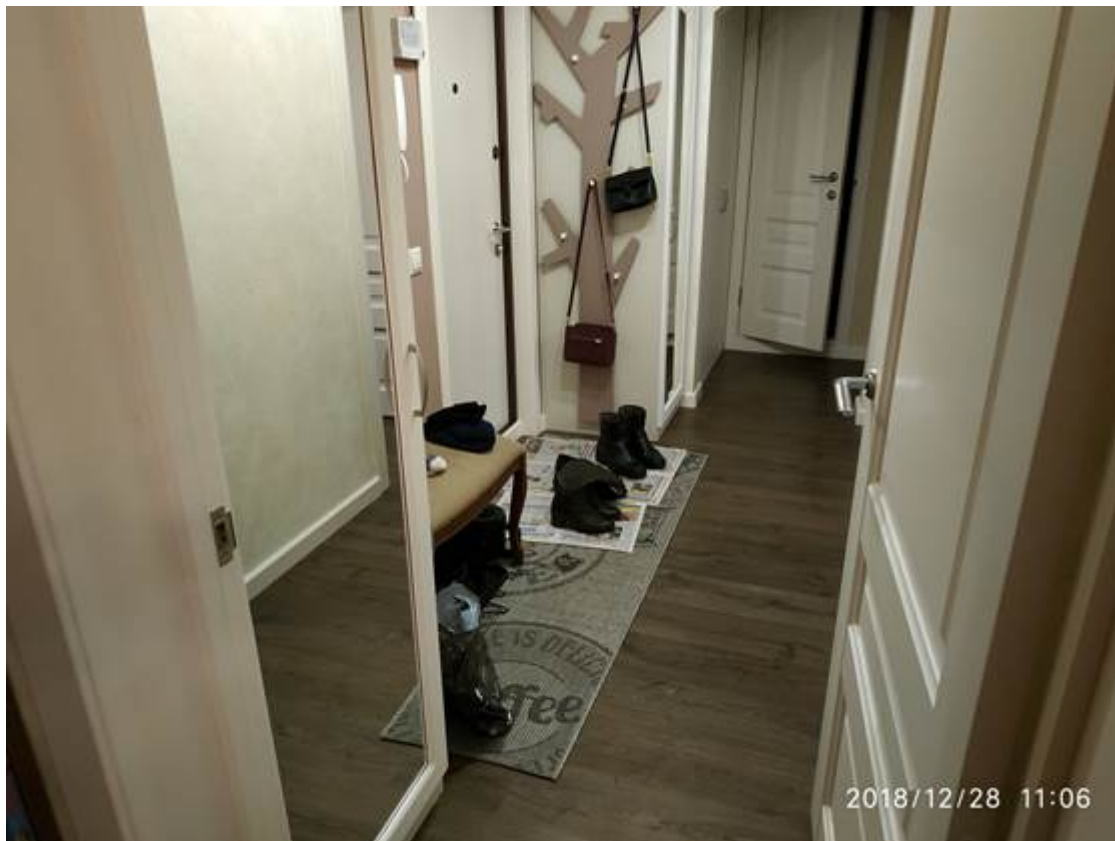
В акте обследования поврежденного жилого помещения от 16 июля 2018 года, составленном ГБУ «Жилищник района Лианозово», отсутствуют сведения о количественных и качественных характеристиках о поврежденной мебели. В связи с чем, в части определения стоимости ущерба причиненного в результате залива имуществу (мебели), находившейся в квартире №130, расположенной по адресу: город Москва, улица Абрамцевская, дом №16Б, вопрос не решался.



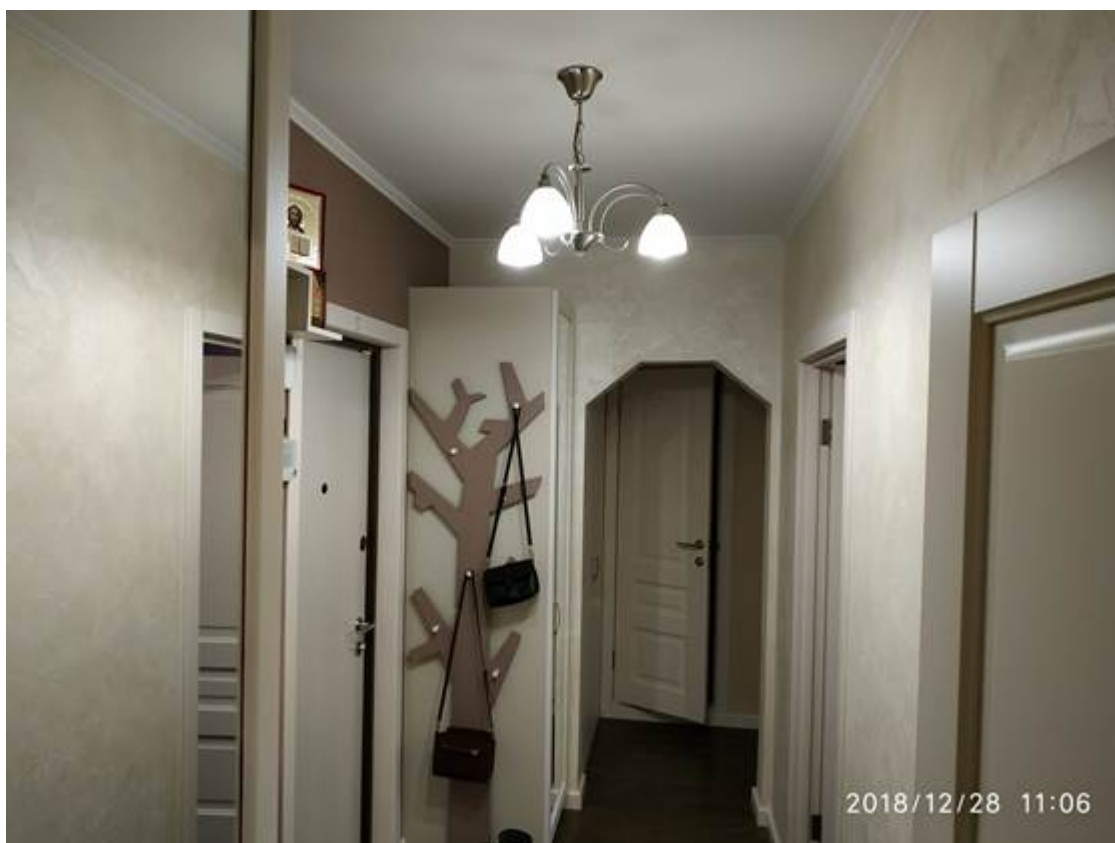








2018/12/28 11:06



2018/12/28 11:06





