



Бутырин Андрей Юрьевич,
звездующий л бор торией судебной
строительно-технической экспертизы
РФЦСЭ при Минюсте России, доктор
юридических н ук, профессор
Московского госуд рственного
строительного университет



Луковкин Ольг В лентиновн ,
ст рший эксперт л бор тории судебной
строительно-технической экспертизы
РФЦСЭ при Минюсте России

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РЕМОНТА ПОМЕЩЕНИЙ, ПОВРЕЖДЕННЫХ ЗАЛИВОМ (учебно-методическое пособие)

Авторы описыв ют действия судебного эксперт , н пр вленные н уст новление стои-
мости восст новительного ремонт кв ртиры, поврежденной з ливом.

Butirin A.Yu., Lukovkina O.V. METHOD FOR EXPERT SOLUTION OF THE QUESTION ON THE VALUE OF RESTORING REPAIR OF AN APARTMENT DAMAGED BY FLOOD (FIRE)

The authors set forth succession, describe actions of expert-builder aimed at establishment
of determination of the value of restoring repair of apartments (other premises), damaged by
flood.

Ключевые слов : определение стоимости, ремонт помещений, повреждение з ливом
Keywords: cost definition, repair of premises, damage by a gulf

Задача: уст новление стоимости вос-
ст новительного ремонт кв ртиры, повреж-
денной з ливом (пож ром).

1. Объекты исследов ния:

кв ртиры жилых многоэт жных домов¹.

2. Оборудов ние, инструменты, м тери лы:

) измерительные инструменты: л зер-
ный измеритель, мет лическ я (полимерн я)
измерительн я лент ;
б) фиксирующие инструменты и м те-

¹ Ук з нные объекты р ссм трив ются в д н-
ной р боте в связи с тем, что они являются н ибо-
лее р спростр ненными в экспертной пр ктике.

Вместе с тем н стоящее пособие может быть ис-
пользов но применительно к производственным
помещениям, офис м, помещениям соци льно-
культурного н зн чения и др.

ри лы: фото пп р т, диктофон, к р нд ш, л - стик, пл ншет, листы бум ги либо блокнот.

3. Последовательность действий эксперта

А. Изучение материалов гражданского дела, имеющих отношение к предмету экспертных исследований

Изучение материалов дел производится, прежде всего, с целью установления полноты исходных данных, необходимых для проведения исследований, в конечном итоге – для дачи ответных постановлений перед экспертом вопросы. Полноту исходных данных в этой части обеспечивается наличием в материалах дела копии составленного территориальным органом технической инвентаризации планов квартиры, поврежденной затоплением (фронтальный комплект поэтажных планов жилого дома, в котором расположена подлежащая исследованию квартира), также Акта обследования состояния квартиры после произошедшего затопления (далее – Акт обследования квартиры), составленного в установленном порядке представителями эксплуатирующей жилой дом организации (РЭУ, ДЕЗ и др.) совместно с жильцами квартиры поврежденной квартиры, так и квартиры, в которой расположен источник затопления (как правило, это неисправные либо ненадлежащим образом эксплуатируемые элементы системы водоснабжения и водоотвода, с техническим оборудованием)².

При отсутствии указанных документов (одного из них) в установленном порядке следует направить в суд ходатайство об их предоставлении эксперту.

Примечание. Неудовлетворение данного ходатайства не является основанием для сообщения суду о невозможности дачи ответных постановлений перед экспертом вопрос: при отсутствии планов квартиры он может быть составлен экспертом в ходе проведения ее натурных исследований; отсутствие Акта обследования квартиры

² Данное пособие применимо также к ситуациям, при которых источником затопления являются неисправное оборудование и коммуникации систем водоснабжения и водоотвода, расположенных в подвале; ненадлежащим образом эксплуатируемая кровля здания и пр.

ры восполняется путем фиксации дефектов, связанных с затоплением, осуществляемой также в ходе проведения экспертного осмотра (предполагается, в том случае, если указанные дефекты сохранились до дня проведения экспертного осмотра).

Б. Организация и проведение экспертного осмотра (натурных исследований)

Организация экспертного осмотра связана, прежде всего, с выполнением действий, направленных на обеспечение доступа эксперта в поврежденную квартиру и, по возможности, присутствие всех сторон по делу при проведении натурных исследований.

Примечание. Присутствие лиц, участвующих в деле, присутствовать при производстве экспертизы предусмотрено ст. 24 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ. Присутствие этого представителя, ответчики, третьи стороны по делу, защитники связывают, как правило, с их присутствием при проведении натурных исследований. Учитывая то обстоятельство, что натурные исследования практически никогда не проводятся в рамках судебного осмотра (ст. 184 ГПК РФ), их организация осуществляется экспертом, при этом данные действия процессуально не регламентируются. Эксперт выбирает ту форму оповещения сторон по делу и согласования с ними даты и времени проведения осмотра, которая сложилась в конкретном судебно-экспертном учреждении.

Экспертный осмотр подразделяется на два этапа.

Первый этап. Установление наличия и характера дефектов, обусловленных затоплением квартиры.

Исследуются поочередно все помещения квартиры. Осмотру подлежат отделка конструктивных элементов квартиры (потолок, стены и др.), заполнения дверных и оконных проемов, покрытие пола.

Примечание. К наиболее распространенным дефектам относятся:

1) следы высохшей воды на отделке поверхности потолков и стен. При наличии данного дефекта на стенах его следы, как правило, имеют вытянутую овальную форму, бледно-желтый цвет либо воспроизводят цвет отделки (обои, окраски) с усилением или ослаблением колористи-

ческой гаммы, с ярко выраженной контуром более темного цвета, чем цвет в центре пятен. Если дефект – неокрашенном потолке, то его форма, как правило, – круг или неправильный oval желтого цвета с его усилением по границе следа; если потолок отделан декоративными пенополистирольными плитами, то наблюдается, как правило, их отслоение в местах протекания воды с проявлением следов влаги на поверхности штукатурки;

2) фронтальное вспучивание и отслоение окрашенного слоя потолка или обоев; появление трещин неокрашенном слое; вспучивание и отслоение окрашенного слоя на элементах отделки дверных и оконных проемов;

3) штучное или массовое отслоение облицовочной плитки от поверхности стен;

4) штучное или массовое коробление плиточного (ламинированного) покрытия, выход гребней плиточного изпазов, штучное или массовое выпадение плиточного пола;

5) фронтальное коробление элементов покрытия пола, плиточной доски, отслоение от основания отдельных плиточных поверхностного слоя покрытия. С течением времени при «высыхании» плиточного покрытия возникает скрип при хождении, образуются и расширяются щели и зазоры между плиточными элементами;

6) фронтальное вздутие линолеума, появление неровностей и провалов в цементном основании пола (вымывание фронтальных стяжки);

7) нарушение прямолинейности, коробление конструкций заполнения дверных и оконных проемов и др.

При определении наличия и характера дефектов эксперту следует установить степень повреждения рядов элементов отделки (это касается, прежде всего, заполнения оконных и дверных проемов и покрытия пола) для того, чтобы впоследствии установить возможность их ремонта или необходимость замены.

Жильцам поврежденной квартиры предлагается возможность указать на дефекты, изложить обстоятельства их возникновения и развития. Полученная информация имеет для эксперта ориентировочное значение, он не ограничивается в его заключении – свои суждения он основывает исключительно на результате собственного восприятия увиденного и данных материальных дел. На этом этапе сведения, полученные при осмотре, сопоставляются с данными Акта обследования квартиры. Если содержание Акта отлич-

ается от увиденного экспертом, то данное обстоятельство отражается в его протоколах заключения (на пленке диктофона), в дальнейшем – в заключении эксперта.

Примечание. Ремонтно-восстановительные работы, определенные экспертом, должны быть выполнены исключительно на ликвидацию последствий залива. Поэтому одной из задач исследования является отделение дефектов, связанных с залывом, от иных (схожих) дефектов (при наличии типовых). Способность к разделению дефектов по указанному основанию приобретается экспертом в ходе его обучения и накопления им опыта практической работы. Если количество и разнообразие дефектов в квартире весьма велико (имеются следы более «ранних» заливов, иных воздействий воды, пара, других жидкостей, имеет место значительный физический износ отделки квартиры, иных ее элементов и пр.), констатируется невозможность дать ответ на поставленный судом вопрос и в адрес органа (лица), назначившего экспертизу, направляется соответствующее сообщение. Эти же действия выполняются в том случае, если в период времени, разделяющий залив в квартиру и экспертный осмотр, в ней был выполнен ремонт, в ходе проведения которого были ликвидированы все дефекты, связанные с залывом – событием, являющимся предметом судебного разбирательства. Констатация невозможности дать ответ экспертом допустима лишь при отсутствии в материальных делах документальных данных (Акта обследования квартиры) о признаках залива – в случае выполненного после залива ремонта.

Второй этап. Проведение замеров конструктивных элементов квартиры, отделка которых пострадала от залива³.

Сначала выполняются «общие» замеры – определяются длина, ширина и высота помещений. Если есть выступы, ниши и т.д., то их габариты определяются отдельно.

Далее устанавливаются размеры проемов: дверных – по наружному обводу коробки,

³ При выполнении этих действий целесообразно использовать технический паспорт на квартиру, составленный территориальным органом технической инвентаризации, экспликацию помещений. Однако здесь могут содержаться ошибки, отступления от фактических характеристик квартиры. Учитывая данное обстоятельство, эксперт должен принять меры к тому, чтобы эти недостатки документов не были перенесены в его заключение.

Т бл. 1. Сведения о дефектах в квартире, поврежденной затоплением, и мероприятиях, принятых для их ликвидации

№ п/п	Наименование поврежденного элемента отделки, его границы	Используемые материалы (вид отделки)	Состояние элементов отделки на момент экспертного осмотра	Сведения о состоянии элемента отделки, отраженные в Акте обследования	Необходимые мероприятия по ликвидации последствий затопления
1	2	3	4	5	6

оконных – по откосам. Если поверхности частично отделаны керамической плиткой, декоративными панелями и пр., эти фрагменты замеры берутся и фиксируются отдельно. В ходе проведения замеров определяются и фиксируются вид и качество отделки.

В. Проведение расчетов, направленных на установление стоимости восстановительного ремонта

Первый этап. Систематизация сведений, полученных в ходе проведения экспертного осмотра, и данных, которые содержатся в материалах гражданского дела, имеющих отношение к предмету экспертизы; определение видов и объемов ремонтно-восстановительных работ, подлежащих выполнению.

На данном этапе работы эксперта в табличной форме дается описание основных конструктивных элементов с указанием их границ (кватрило – площади их поверхности), вид отделки (используемых материалов и изделий); состояния элементов отделки на момент экспертного осмотра (указываются наличие, местоположение и характеристики дефектов); приводятся сведения о состоянии элементов отделки, отраженные в Акте обследования (указываются дефекты, выявленные непосредственно после затопления). Здесь

же перечисляются необходимые мероприятия, принятые для ликвидации последствий затопления (Таблица 1⁴).

Примечание. Данный вариант табличной формы изложения не является единственно возможным. Допускаются иные (например, более подробные) формы отражения полученных данных. В тех случаях, когда на момент экспертного осмотра в исследуемой квартире выполнен ремонт, ликвидировавший все следы затопления, раздел Таблицы 1 «Состояние элементов отделки на момент экспертного осмотра» не формируется⁵.

Характер выявленных дефектов определяет выбор видов подлежащих выполнению ремонтно-строительных работ. Сведения о дефектах, полученные в результате осмотра, и сведения о дефектах, содержащиеся в Акте обследования, могут как совпадать, так и не совпадать. Такое несоответствие может быть обусловлено как объективными, так и субъективными факторами. К объективным следует отнести факторы времени, прошедшего со дня затопления до момента проведения экспертного осмотра; к субъективным – относительно невысокую профессиональную квалификацию

⁴ Приведенная таблица является своеобразным алгоритмом заполнения Дефектной ведомости, которая служит во внесудебной сфере отношений основным для определения сметной стоимости ремонтно-строительных (восстановительных) работ при затоплении помещений жилого (нежилого) фонда. Указанный документ составляет кватрило, при необходимости текущего ремонта поврежденных помещений; в случае капитального ремонта – основанием для проведения указанных работ является соответствующий Проект.

⁵ Пример заполнения указанной таблицы приведен в Приложении.

лиц, составляющих Акт обследования квартиры после залива, что выразается в отсутствии необходимой полноты и детализации описания дефектов квартиры. В том случае, если составленный Акт по указанным причинам непригоден для результативного сопоставления, экспертиза выполняется на основе данных, полученных в ходе проведения экспертных турных исследований.

В ситуациях, когда на момент экспертного осмотра в исследуемой квартире выполнен ремонт, ликвидировавший все следы залива, то при наличии достоверной информации Акт обследования квартиры после залива исходными данными служат сведения, изложенные в нем. Соответственно, если указанный документ неинформативен, ремонт в квартире уже проведен, как и в ситуациях, описанных выше, экспертом констатируется невозможность дать ответ на поставленный судом вопрос.

Данные о площади поверхности конструктивных элементов квартиры служат основой для расчета объемов ремонтно-восстановительных работ. При проведении указанного расчета определены в разделе «Техническая часть» специальных Сборников расценок на ремонтно-строительные работы (например, сборники «Проемы», «Штукатурные работы» и др.).

Примечание. Площадь конструктивного элемента и объем работ по его восстановлению по своему численному выражению могут как совпасть (например, площадь потолка и объем работ, связанный с его покраской), так и не совпасть (например, общая площадь внутренних стен, перегородок больше по своей величине, чем их площадь, фактически подлежащая окраске либо оклейке обоями, – суммарную величину общей площади дверных проемов).

По окончании проведения расчетов на данном этапе их результаты следует отразить в табличной форме (Таблица 2).

Табл. 2. Сведения о видах и объемах работ, на выполненных и восстановлении квартиры

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
1	2	3	4

Второй этап. Выбор метода определения стоимости восстановительного ремонта квартиры. Составление локальной сметы.

В настоящем пособии рассматриваются два вида отделки квартир: улучшенная типовой и высококачественная.

Примечание. В соответствии с п. 3.27 МДС 81-35.2004 при составлении смет (расчетов) могут применяться следующие методы определения стоимости: базисно-индексный, ресурсный, ресурсно-индексный.

Далее будет последовательно рассмотрен порядок применения сначала базисно-индексного, затем ресурсного («рыночного») метод, выбор которого применительно к конкретной следственно- и судебно-экспертной ситуации осуществляется экспертом. При этом предпочтение эксперт отдает тому методу, применение которого, с его точки зрения, обеспечит наиболее точный результат.

Примечание. Применение базисно-индексного метода, в частности, осуществляется в тех случаях, когда единственным источником исходных данных о качестве отделки и состоянии квартиры до залива являются различного рода документы (Акт обследования квартиры, составленный представителями эксплуатирующей организации по факту ее залива; договор подряда, проектно-сметная документация на проведение ремонтных работ в квартире и пр.).

Базисно-индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен⁷. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

костям прямых затрат (на комплексно-строительно-монтажных работ или по их ви-

⁶ Объем указанных работ исчисляется в единицах измерения площади – м² или 100 м².

⁷ Базисный уровень цен определяется по состоянию и уровню цен на тот момент времени, когда используемая сметно-нормативная база введена в действие.

д м);

к итог м прямых з тр т или полной сметной стоимости (по вид м строительно-монтажных работ, также по отраслям народного хозяйства).

Независимо от того, каким образом составляется смета (вручную либо в компьютерной), эксперту необходимо определить структуру будущей сметы. Изложение сведений о подлежащих проведению работ может осуществляться в различных вариантах:

по помещениям («комната № 1, площадь...», «кухня, площадь...», «коридор, площадь...») и т.д.;

по конструктивным элементам квартиры (сумма площадей потолков, стен, полов по всем помещениям квартиры. При этом в смету включаются работы по тем конструктивным элементам, которые построены; отдельно формируются работы по дверным и оконным проемам, электромонтажным работам и т.д.);

по видам работ (например, работы «Ремонтные работы», «Штукатурные работы», «Млярные работы» и т.д.).

В рассматриваемом случае смета (сметный расчет) производится в единой таблице локальной сметы, форма которой регламентирована в МДС 81-35.2004 (Приложение № 2).

Используемые таблицы 2, эксперт

выбирает из соответствующих сборников нормативов ремонтные работы, которые необходимы для восстановления поврежденной заливом квартиры⁸; выбираемые работы привязываются к определенным экспертом в той же таблице объем работ; полученные значения прямых затрат корректируются при помощи коэффициентов на конкретные условия производства работ⁹. При одновременном применении указанных коэффициентов их значения перемножаются. Приведение в соответствие с уровнем текущих (прогнозных) цен производится путем умножения элементов затрат или итогов базисной стоимости на соответствующий индекс с последующим суммированием итогов по соответствующим графам сметного документа, при этом для пересчета стоимости эксплуатации машин согласно соответствующему уровню цен рекомендуется применять индекс эксплуатации машин, кроме трудомеханизаторов, входящей в стоимость

⁸ Основными при этом являются сборники ремонтных работ, однако при отсутствии необходимой сметки в ремонтном сборнике допустимо использовать сметки из сборников на новое строительство с корректировкой их путем применения соответствующих коэффициентов на условия производства работ в ремонтных. Количественное выражение указанных коэффициентов, также эти затраты, к которым они применяются, указываются в общих положениях по применению сметок той или иной нормативной базы.

⁹ Количественное выражение указанных коэффициентов определено либо в Общих указаниях по применению сметок сметно-нормативной базы, либо в соответствующем Приложении к МДС 81-35.2004. Указанные коэффициенты являются рекомендательными, их численное выражение изменяется с выходом в свет соответствующих писем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Например, в соответствии с письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 23.06.2004 г. № АП-3230/06 «О порядке применения приложения № 1 к Методике определения стоимости строительной продукции (МДС 81-35.2004)» величина коэффициента стесненности при производстве ремонтно-строительных работ (производство работ в существующих зданиях с наличием громоздких предметов, мебели) составила 1,15 к стоимости прямых затрат (величина того же коэффициента в Приложении № 1 МДС 81-35.2004 составила 1,35).

эксплуатации машин, – индекс оплаты труда.

Далее эксперт производит числение лимитируемых затрат (накладные расходы, сметная прибыль) в соответствии с положениями МДС 81-35.2004 и МДС 81-25.2001 соответственно. Числение указанных затрат производится по каждому виду работ в установленном в указанных документах процентном выражении от фонда оплаты труда (основная заработная плата рабочих + заработная плата машинистов). При сохранении неизменным основного принципа числения указанных лимитируемых затрат также возможны изменения численного выражения (в процентах) накладных расходов и сметной прибыли, которые отражаются в соответствующих официальных письмах Федерального агентства по строительству и ЖКХ (на пример, письмо Федерального агентства по строительству и ЖКХ от 18.11.2004 г. № АП-5536/06 «О порядке применения нормативов сметной прибыли в строительстве»; от 31.01.2005 г. № ЮТ-260/06 «О порядке применения нормативов накладных расходов в строительстве»). Эксперт должен быть своевременно информирован о вступлении в действие положений, отраженных в указанных документах, чтобы внести необходимые коррективы при составлении смет¹⁰. В соответствии с положениями нормативной базы может быть произведено числение и удорожание работ, производимых в зимнее время. В итоге сметного расчета эксперт, в случае необходимости, производит числение прочих работ и затрат при производстве данного конкретного ремонта (на пример, резерв непредвиденных расходов согласно п. 4.96 МДС 81.35–2004 и др.); обязательным является числение НДС, который не учтен коэффициентом пересчета в текущий уровень цен.

При подведении итогов сметного расчета эксперт получает стоимость восстановительного ремонта поврежденной зимой квартиры.

Рассмотрим содержание и порядок использования ресурсного («рыночного») метода определения стоимости восстановительного ремонта.

¹⁰ Своевременное обеспечение эксперта указанной информацией может быть осуществлено при наличии в экспертном учреждении соответствующих постоянно обновляющихся информационных систем («Кодекс», «Консультант+» и др.).

Данный метод основан на использовании фирменных расценок, применяемых организациями, которые осуществляют выполнение ремонтных работ. В соответствии с п. 3.28 действующего МДС 81-35.2004 «при ресурсном методе определения стоимости осуществляется укрупнение в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения», т.е. в локальных сметах в качестве исходных данных для определения прямых затрат выделяются:

– трудоемкость работ (чел.-ч) для определения размеров оплаты труда рабочих, выполняющих соответствующие работы и обслуживающих строительные машины;

– время использования строительных машин (м.ш.-ч);

– расход материалов, изделий (деталей) и конструкций (в принятых физических единицах измерения: м³, м, т и пр.) (п. 4.15 МДС 81.35-2004).

Если в том регионе, где осуществляет свою деятельность государственное судебно-экспертное учреждение Минюста России, сформирован и функционирует систем информационного обеспечения в части сведений о текущем уровне цен на материалы, стоимость эксплуатации машин и механизмов, стоимости строительных материалов и изделий¹¹, определение стоимости восстановительного ремонта с использованием ресурсного метода следует осуществлять на основе физических цен на материалы, заложенных в Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН), стоимость которых составляющая принимается на основе данных о текущем уровне цен на вышеперечисленные факторы.

В том случае, если эксперту недоступны источники этой информации, допустимо применение сложившихся в регионе фирменных расценок на ремонтно-строительные работы и рыночных цен на строительные материалы и изделия.

На практике в состав фирменных расценок входит основная заработная плата рабочих, производящих ремонт, и оплата работ машин (если применение трудовых ресурсов требуется при выполнении работ). Таким образом

¹¹ Этой информацией, как правило, располагают региональные Центры ценообразования в строительстве.

Т бл. 3. Р счет стоимости ремонтно-строительных работ в квартире, поврежденной землетрясением

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед., руб.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6

зона, фирменная прейскурантная, складывающаяся на рынке строительных услуг (определяем ее в рублях, тогда и в долларах) уже включает в себя эти два компонента; стоимость необходимых строительных материалов определяется отдельно и рассчитывается исходя из нормы расхода этих материалов на определенный эксперт-объем работ. Прейскурантные ремонтные работы приводятся, как правило, на единицу площади (1 м²), при этом дверных или оконных заполнения — на единицу заполнения (1 шт.). Как правило, в состав фирменной прейскурантной стоимости также входят величина накладных расходов и сметной прибыли, принятых в конкретных ремонтно-строительных организациях; в том случае, если эти показатели не входят в состав прейскуранта, их величина уточняется и не числится в установленном методическими документами по строительству порядке. Тот же порядок распространяется в случае необходимости числения повышающих коэффициентов на условия производства работ (например, на стесненность).

Расчет стоимости ремонтно-строительных работ ($C_{p.-c.p.}$) в данном случае производится по формуле:

$$C_{p.-c.p.} = (CM + OЗП + СЭММ + НР + СП),$$

где CM – стоимость материалов;

OЗП – основная заработная плата;

СЭММ – стоимость эксплуатации машин и механизмов;

НР – накладные расходы;

СП – сметная прибыль.

К полученному результату могут приме-

няться коэффициенты:

K_{zy} – коэффициент зимнего удорожания;

$K_{нз}$ – коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты;

прочие коэффициенты, применяемые для конкретных условий производства работ.

Описываемый метод позволяет определять стоимость работ в текущем уровне цен без применения усредняющих индексов.

Стоимость восстановительного ремонта определяется путем прямого пересчета стоимости строительных работ по статьям затрат к сумме стоимости ремонтно-строительных работ и стоимости строительных материалов. Стоимость работ и материалов определяется по среднерыночным прейскурантам ремонтно-строительных работ и материалов, сложившимся на строительном рынке региона, на основании исследования, проводимого экспертом, с учетом состояния рыночных предложений в данной сфере.

Полученные отрезки в табличной форме (Таблица 3), затем определяется стоимость каждого вида работ в соответствии с их объемом, определенным в Таблице 2.

Следующим шагом в методике является расчет стоимости материалов с привязкой их к конкретному виду ремонтных работ в соответствии с нормой расхода¹² к каждому материалу и приведенный объем работ¹³; расчет оформляется в табличной форме

¹² Исходными данными для определения нормы расхода конкретного материала могут служить как нормы расхода данного материала, определенные изготовителем (в основном при использовании импортных материалов), так и действующие, установленные в Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН).

¹³ Среднерыночная стоимость материалов, как правило, приводится без числения налога на

**Т бл. 4. Р счет р сход и стоимости м тери лов, необходи-
мых для проведения восст новительного ремонт**

№ п/п	Н име- нов ние р боты и необ- ходимых м тери - лов	Ед. изм.	Кол-во	Норм - р сход	Потреб- ность	Стои- мость ед., руб.	Стои- мость (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8

ме (Т блиц 4).

Для определения стоимости восст новительного ремонт кв ртиры, поврежденной з ливом, суммируются итоги Т блицы 3 и Т - блицы 4.

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Определение стоимости
восст новительного ремонт
кв ртиры, поврежденной з ливом,
с использов нием б зисно-
индексного метод (пример)**

На разрешение эксперта поставлен во-прос:

К ков стоимость восст новительно-го ремонт (приведения в техническое состо-яние, предшествующее з ливу) кв ртиры № 133, р сположенной по дресу: Московск я обл сть, г. Одинцово, ул. Любы Новоселовой, д. 2 ?

При производстве экспертизы исполь-зованы следующие нормативно-технические документы:

1. Инструкция по орг низ ции произ-водств судебных экспертиз в госуд рствен-ных судебно-экспертных учреждениях систе-мы Министерств юстиции Российской Феде-

доб вленную стоимость (н числение ук з нного н лог , т кже дополнительных повыш ющих ко-эффициентов, не учтенных в стоимости м тери -лов, действующих в конкретном регионе, произ-водится з итогом р счет).

р ции / Приложение к прик зу Министерств юстиции Российской Федер ции от 20.12.2002 г. № 347. – М., 2003.

2. Методические рекоменд ции по про-изводству судебных экспертиз в госуд рствен-ных судебно-экспертных учреждениях систе-мы Министерств юстиции Российской Феде-р ции / Приложение к прик зу Министерств юстиции Российской Федер ции от 20.12.2002 г. № 346. – М., 2003.

3. СНиП 3.04.01–87. Изоляционные и от-делочные покрытия. Утв. Пост новлением Гос-стра СССР от 04.12.1987 г. № 280.

4. Методик определения стоимости строительной продукции н территории Рос-сийской Федер ции. МДС 81-35–2004. Введ. с 09.03.2004 г. пост новлением Госстроя Рос-сии от 05.03.2004 г. № 15/1. – М., 2004.

5. Письмо Федер льного гентств по строительству и жилищно-комму льному хо-зяйству от 31.01.2005 г. № ЮТ-260/06 «О по-рядке применения норм тивов н кл дных р с-ходов в строительстве». – М. 2005.

6. Письмо Федер льного гентств по строительству и жилищно-комму льному хо-зяйству от 18.11.2004 г. № АП-5536/06 «О по-рядке применения норм тивов сметной при-были в строительстве». – М., 2004.

7. Письмо Федер льного гентств по строительству и жилищно-комму льному хо-зяйству от 23.06.2004 г. № АП-3230/6 «О по-рядке применения Приложения 1 к Методи-ке определения стоимости строительной про-дукции н территории Российской Федер ции. МДС 81-35–2004». – М., 2004.

8. Сборники территори льных единич-

Т бл. 1.

№ п/п	Н имевшие поврежденного элемента отделки, объем	Использованные термины (вид отделки)	Состояние элементов отделки момент экспертного осмотра	Сведения о состоянии элемента отделки, отнесенные в акте обследования от 08.01.2004 (л.д. 8) (сохраняется терминология документов)	Необходимые мероприятия по ликвидации последствий
Кухня (S = 8,7 м², h = 2,54 м)					
1	Поверхность потолка S = 8,7 м ²	Водоэмульсионная окраска	Фрагментально – отслоение и вспучивание окрасочного слоя; по всей поверхности – трещины окрасочного слоя	«...вздутие краски по всей поверхности потолка ...»	Перетирка штукатурки потолков (включая сантехническую); протирка поверхности нейтрализующим раствором; водоэмульсионная окраска потолка с подготовкой поверхности
2	Поверхность стен S = 26,5 м ² ; дверное полотно S = 1,8 м ² ; оконное полотно S = 1,82 м ²	Обои на бумажной основе, улучшенные, плотные; бордюры, ширина 5 см S = 24,3 м ² ; плиточный (0,15 x 0,20) S = 2,2 м ²	По стене, смежной с туалетом, – следы высыхания влажной площадью более 1 м ² ; по той же стене – фрагментально отслоение обоев, расхождение в местах стыка полотнищ; там же – отслоение плиток от стены (4 шт.), 2 плитки отсутствуют; отслоение декоративной плиточной панели (0,60 x 0,79 м) от основания кухонной тумбы под мойку	«Стены в кухне оклеены обоями, на блочных участках желтые пятна площадью 3 м ² ...» ¹⁴ ; «...при наличии отвода воды деформировалась тумба – мойка в кухне»	Снятие и удаление обоев на бумажной основе, плотных (включая снятие обоев, подготовку стен под оклейку и оклейку стен обоями и бордюром); протирка поверхности стены нейтрализующим раствором; разборка покрытия из плитки; облицовка стены плиткой; установка новых личников; облицовка декоративной плиточной панелью основания тумбы

3	Поверхность пола $S = 8,7 \text{ м}^2$	Линолеум, плинтус деревянный окрашенный	В центре помещения – вспучивание линолеума по длине помещения, фронтально – отслоение линолеума от основания ¹⁶	Сведения о дефектах отсутствуют	Ремонт плинтусов; снятие линолеума; устройство покрытия из линолеума – сухо; устройство плинтусов
---	---	---	--	---------------------------------	---

Коридор ($S = 7,9 \text{ м}^2$, $h = 2,54 \text{ м}$)

4	Поверхность потолка $S = 7,9 \text{ м}^2$	Водоэмульсионная окраска	В чистоте коридор с выходом на кухню – следы высохшей влаги вдоль рустов по ширине коридора, «волосы» трещины длиной до 0,5 м и отслоение окрасочного слоя; следы высохшей влаги площадью до 0,5 м ² над дверными проемами в туалет и ванну; в чистоте коридор с выходом в жилые комнаты – «волосы» трещины вдоль рустов по длине помещения, респираторное окрасочного слоя по поверхности (фронтально)	«...по потолку – трещины»	Перетирка штукатурки потолков (включая расчеты); протирка поверхности нейтральными моющими средствами; водоэмульсионная окраска потолка с подготовкой поверхности
---	--	--------------------------	--	---------------------------	---

5	Поверхность стен $S = 26,4 \text{ м}^2$; дверные заполнения $S_{1,2} = 1,9 \text{ м}^2$, $S_{3,4} = 1,8 \text{ м}^2$, $S_{5,6} = 1,3 \text{ м}^2$	Обои на бумажной основе, улучшенные, плотные	Фронтально – отслоение обоев от стен, расхождение обоев в местах стыков полотнищ	«...на обоях желтое пятно возле выключателя»	Снятие и ликвидация обоев на бумажной основе, плотных (включая снятие обоев, подготовку стен под оклейку и оклейку стен обоями); установка и ликвидация
---	--	--	--	--	---

6	Поверхность пола $S = 7,9 \text{ м}^2$	Линолеум, плинтус деревянный окрашенный	Дефекты, связанные с заливом, отсутствуют	Сведения о дефектах отсутствуют	–
---	---	---	---	---------------------------------	---

Ванная комната ($S = 2,9 \text{ м}^2$, $h = 2,4 \text{ м}$)

7	Поверхность потолка $S = 2,9 \text{ м}^2$	Клеевая окраска	Фронтальные следы высохшей влаги на стене, смежной с туалетом, площадью до 0,05 м ²	«На потолке не блуждают и мокрые вдоль стены, границы с туалетом»	Протирка нейтральными моющими средствами; клеевая окраска потолка с очисткой стеновых поверхностей до 35%
---	--	-----------------	--	---	---

8	Поверхность стен S = 14,0 м ² ; дверные з полнения S = 1,3 м ²	Клеев я окр ск	По стене, смежной с ту летом, – следы высохшей вл ги, площ дью до 0,5 м ²	Сведения о дефект х отсутствуют	Протр вк нейтр лизующим р створом; клеев я окр ск с р счисткой ст рой кр ски до 35%
---	--	----------------	--	---------------------------------	---

9	Поверхность пол S = 2,9 м ²	Плитк (0,2 х 0,2)	Дефекты, связ нные с з ливом, отсутствуют	Сведения о дефект х отсутствуют	–
---	---	-------------------	---	---------------------------------	---

Ту лет (S = 0,9 м², h = 2,4м)

10	Поверхность потолк S = 0,9 м ²	Клеев я окр ск	Следы высохшей вл ги площ дью до 0,5 м ² н д дверью техшк ф	«Н потолке н блюд ются желтые пятн по всей поверхности потолк »	Протр вк нейтр лизующим р створом; клеев я окр ск с р счисткой ст рой кр ски до 35%
----	--	----------------	--	---	---

11	Поверхность стен S = 6,0 м ² ; дверное з полнение S = 1,3 м ²	Клеев я окр ск	Дефекты, связ нные с з ливом, отсутствуют	Сведения о дефект х отсутствуют	Клеев я окр ск с р счисткой ст рой кр ски до 35% ¹⁷
----	---	----------------	---	---------------------------------	--

12	Поверхность пол S = 0,9 м ²	Плитк (0,2 х 0,2)	Дефекты, связ нные с з ливом, отсутствуют	Сведения о дефект х отсутствуют	–
----	---	-------------------	---	---------------------------------	---

¹⁴ В исследуемом Акте не содержится сведений о дефект х облицовочного покрытия из плитки, одн ко ук з нный дефект р сположен непосредственно н поврежденной з ливом стене (смежной с ту летом) и н момент сост вления Акт обследов ния мог не проявиться в степени, дост точной для обеспечения возможности его непосредственного (визу льного) восприятия. Для приведения состояния кв ртиры в состояние до з лив эксперт счит ет необходимым предусмотреть ремонтные р боты по устр нению д нного дефект , именно з мену облицовки из плитки.

¹⁵ Р боты по снятию и уст новке н личников включены экспертом в сметный р счет в соответствии с п. 3.67 (Т бл. 15) СНиП 3.04.01–87 [3]: «...при оклейке обоями... в мест х примык ния к откос м проемов перекосы, морщины, з клейк обоями н личников не допуск ются».

¹⁶ В исследуемом помещении основ нием покрытия пол является ст рый линолеум, отсутствует клеев я основ ; в связи с этим эксперт не включил в сметный р счет восст новительного ремонт р боты по ремонту основ ния пол , т кже применен р сценк , исключ ющ я приклеив ние линолеум , т.е. укл дк линолеум н сухо.

¹⁷ Ремонтные р боты по клеевой окр ске стен ту лет приняты экспертом в соответствии с п. 3.67 (Т бл. 15) СНиП 3.04.01–87 [3]: «Поверхности... должны быть однотонными, без полос, пятен, подтеков, брызг...». Т ким обр зом, по сложившейся технологии р бот после окр ски потолков существующ я отделк стен требует восст новления. Вместе с тем возможен и т кой технологический подход

к окраске потолков, при котором на стены (по всей их поверхности) наклеивается полимерная пленка, защищающая отделку стен от негативного воздействия робота, связанных с ремонтом поверхности потолка. В данном случае существующая отделка стен сохраняется. Тот же вид работ, как правило, предусмотрены действующими сметно-нормативными базами и фирменными расценками.

ных расценок (ТЕР МО 2001; ТЕРр МО 2001) / ГУ «Мособлэкспертиза». – М, 2003.

утверждены Московской областной комиссией по индексации цен и ценообразованию в строительстве.

9. Индексы пересчета стоимости строительства, определенные в нормах и ценах ТЕР МО 2001, в текущий уровень цен (февраль 2006) /электронная версия/. Работы и

ИССЛЕДОВАНИЕ

Табл. 2.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
1	2	3	4
1	Перетирка штукатурки потолков	100 м ²	0,17
2	Протирка нейтрализующим раствором потолков и стен	100 м ²	0,162
3	Подготовка потолка под окраску, включая огрунтовку	100 м ²	0,17
4	Окраска водоэмульсионными составами потолков улучшенная	100 м ²	0,17
5	Клеевая окраска потолка с очисткой стеной краски до 35%	100 м ²	0,038
6	Снятие наличников	100 м	0,29
7	Смена обоев тисненых, плотных	100 м ²	0,51
8	Клеевая окраска стен с очисткой стеной краски до 35%	100 м ²	0,2
9	Установка наличников	100 м	0,29
10	Разборка покрытий из плитки керамической	100 м ²	0,022
11	Облицовка стен плиткой керамической	100 м ²	0,022
12	Облицовка декоративной панелью основания тумбы	100 м ²	0,0047
13	Разборка плинтусов	100 м	0,11
14	Снятие линолеума	100 м ²	0,087
15	Устройство покрытия из линолеума	100 м ²	0,087
16	Устройство плинтусов	100 м ²	0,11

Исследования проводились путем осмотра квартиры № 133, расположенной по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Любы Новоселовой, д.2, осуществления необходимых замеров. Замеры производились лазерным измерителем HILTI, измерительной лентой (цена деления – 1 мм).

По поставленному вопросу: *Какова стоимость восстановительного ремонта (приведения в техническое состояние, предшествующее заливу) квартиры № 133, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Любы Новоселовой, д. 2а?*

В процессе проведения осмотра экспертом был определен площадь конструктивных элементов квартиры (потолок, стены, пол), зафиксированы дефекты от затопления, сохранившиеся на момент осмотра в помещениях исследуемой квартиры. При составлении заключения эксперт сопоставил полученные результаты с данными, приведенными в материальных градостроительного дела, и в результате определил необходимые мероприятия по ликвидации последствий залива.

Полученные результаты приведены в таблице 1. Сведения о характере и объеме повреждений в исследуемой квартире, выявленных в процессе проведения экспертного осмотра, представлены в столбце 4 таблицы 1.

Объемы работ по устранению последствий залива на исследуемом объекте приведены в таблице 2.

Рсчет стоимости ремонтных работ

Базисно-индексный метод

Для последующих расчетов эксперт принял за основу смету затрат, которая необходима для устранения дефектов, возникших в результате залива.

На основе данных экспертного осмотра и материалов градостроительного дела был составлен перечень необходимых для выполнения работ и материалов по отдельным их видам. На основании полученных данных был проведен расчет стоимости затрат в текущих ценах в соответствии с индексом пересчета базисной стоимости ремонтно-строительных работ в текущий уровень цен, действующими на момент производства экспертизы.

Все расчеты и обоснования произво-

дятся в соответствии с положениями действующих нормативных документов [5–7], при этом использовались действующие территориальные сметные нормы сборников ТЕР МО 2001, ТЕРр МО 2001 [8] и лицензионный программный комплекс «Smeta.ru» (рег. № ID: MCCS-0020594), содержащий сборники расценок на строительные и ремонтные работы.

Указанные сборники предназначены для определения стоимости строительных и ремонтно-строительных работ, составления смет, формирования договорных цен и расценок на выполненные работы при строительстве, ремонте и реконструкции зданий и сооружений в Московской области. Расценки сборников определены в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Данные расценки отражают среднеотраслевой уровень затрат принятой техники, технологии и организации работ на каждый вид ремонтно-строительных работ и в связи с этим могут применяться для определения сметной стоимости ремонтно-строительных работ всеми заказчиком и подрядчиком независимо от их ведомственной подчиненности и организационно-правовой форм.

Все единичные расценки в сборниках ТЕР и ТЕРр являются закрытыми, т.е. учитывают сметную стоимость всех ресурсов (основная заработная плата рабочих-строителей, стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, включая заработную плату машинистов, стоимость и более широко применяемых материалов), необходимых для проведения того или иного вида ремонтно-строительных работ.

Для пересчета сметной стоимости работ из базисного в текущий уровень цен использовались индексы пересчета (февраль 2006 г.), действующие на момент производства экспертизы. Расчетные индексы приведены без учета НДС в расчетную стоимость. НДС в размере 18% учтен в итоге сметного расчета.

Определение любых условий хозяйственных взаимоотношений является исключительной компетенцией субъектов инвестиционной деятельности (в соответствии со ст.ст. 421, 709 ГК РФ). Заказчик и подрядчик организационно-правовыми отношениями, впрямую по взаимному согласованию уточняют стоимость с учетом условий строительства и ремонт конкретного объекта.