

Методические указания
к выполнению курсовой работы (курсового проекта), контрольной работы
по дисциплине
«Основы строительно-технической экспертизы»
для магистров «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы
объектов недвижимости»

Методические указания к выполнению курсового проекта (курсовой работы) по дисциплине **«Основы строительно-технической экспертизы»** для магистров «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости»

Содержит пример составления заключения о соответствии качества выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: г.Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул.40-летия Победы, 85/1 требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации, а также об определении перечня и стоимости работ по устранению выявленных нарушений.

Форма и содержание заключения судебного эксперта-строителя

В соответствии со ст. 294 УПК РФ, ст. 86 ГПК РФ, ст. 86 АПК РФ заключения судебного эксперта -строителя должно включать:

1. Вводная часть.
2. Исследовательская часть.

Выводы.

Вводная часть.

1. Место и время производства экспертизы (оформления заключения).
2. Основание производства судебной экспертизы (определение, (постановление) по делу, номер и наименование дела).
3. Должность, классный чин, специальное звание лица, назначившего экспертизу.
4. Сведения об экспертном учреждении, а также ф.и.о. эксперта, его образование, специальность, стаж работы, ученая степень, ученое звание, занимаемая должность.
5. Сведения и предупреждение эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

6. Вопросы, поставленные перед экспертом (приводятся в кавычках так, как они изложены в определении (постановлении)). Если какой-то вопрос не ясен и нет возможности уточнить его у лица, назначившего экспертизу, эксперт самостоятельно формулирует вопрос так, как он его понимает и после всех перечисленных вопросов пишет: «Вопрос такой-то эксперт понимает в следующей редакции: (приводит свою редакцию вопроса)».
7. Объекты, представленные на исследование (после сверки наличия объектов, указанных в определении (постановлении)), включаются в перечень объектов по определению (постановлению).
8. Материалы дела, относящиеся к производству (предмету) экспертизы, (Если предоставлено все дело, то указывается № дела, наименование, количество томов, количество листов в каждом томе. Если листы дела с материалами для эксперта не указаны, эксперт ограничивается вышеприведенным).
9. Лица, присутствовавшие при производстве экспертизы.
10. Если данная экспертиза дополнительная или повторная, то это указывается с приведением сведений: где, когда, кто провел первичную экспертизу и к каким выводам пришел.
11. Заявленные ходатайства (если были) и результаты.

Исследовательская часть.

1. *Осмотр и описание объектов исследования.* Изучение материалов дела, нормативная и справочная литература. (Эксперт осматривает и излагает общие и частные признаки объектов исследования, отбирая те, которые будут далее изучаться; обозначает материалы дела, приводит наименование документов и их содержание, акцентируя внимание на фактах, которые будут использованы в исследовании).
2. *Аналитическая часть.* (Эксперт реально или мысленно делит объекты на части, чтобы тщательно и подробно изучить каждую часть объекта).

3. *Синтезирующая часть.* (Эксперт соединяет части в единое целое для получения нового, более полного знания об объекте).
4. *Экспертный эксперимент* (если проводился).
5. *Результативная часть.* (Эксперт обобщает полученные результаты и в развернутом виде формулирует будущие выводы, приводя их обоснование).

При изложении исследовательской части следует руководствоваться указанием закона (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ): в исследовательской части должны быть указаны «содержание и результаты исследования с указанием примененных методик (методов)».

Выводы.

(Лаконичное, четкое, однозначно трактуемое изложение ответа на поставленный вопрос).

Форма выводов:

- категорическая утвердительная;
- категорическая отрицательная;
- альтернативная (эксперту заданы две, три ситуации);
- условно-определенная (решается задача для сформулированных условий);
- решить не представляется возможным (НПВ) с указанием причины невозможности решения вопроса.

ПРИМЕР

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 344.07-2015 строительно-технического исследования.

20 июля 2015.

г. Ростов-на-Дону

Основанием для проведения строительно-технического исследования является договор №262 от 14 июля 2015г. возмездного оказания услуг по проведению строительно-технического исследования и заявление гр.Мордыхиной Э.Е. от 08.07.2015 г..

Сведения о специалистах:

Строительно-техническое исследование произведено:

- **фио**, экспертом-строителем, с квалификацией инженер, имеющим высшее строительное образование по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», прошедшим обучение по программе: «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» в Ростовском государственном строительном университете (Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №422-11), имеющим стаж экспертной деятельности с 2009 года, являющимся членом НП «Палаты судебных экспертов» (на основании свидетельства №1404 от 10 октября 2012г.); имеющим дополнительное (к высшему) образование по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» с дополнительной квалификацией оценщик (на основании диплома № 15971 от 06.04.2013 г.)
- **фио**, экспертом-строителем, с квалификацией инженер, имеющим высшее строительное образование по специальности «Промышленное и гражданское строительство», полученное в Ростовском государственном строительном университете (диплом серии КГ № 09202 регистрационный № 1621 от 10.01.2015), а также среднее техническое образование по специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений», полученное в Таганрогском строительном колледже (диплом серии 90 БА 0003866 регистрационный № 12842 от 26.06.2009г.), имеющим рабочий стаж 7 лет.

Объект исследования: квартира №97, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1.

На разрешение комиссионного строительно-технического исследования поставлены следующие вопросы:

- 1) *Соответствует ли качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации?*
- 2) *В случае, если качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации, определить перечень и стоимость работ по устранению выявленных нарушений.*

Производство строительно-технического исследования осуществлялось в сроки с 08.07.2015г. по 20.07.2015г.

Строительно-техническое исследование проведено в соответствии с требованиями положений нормативных документов, инструкций и рекомендаций.

Обследование объекта исследования специалистами ООО "Альфа-Эксперт" произведено 15.07.2015г. в присутствии:

- Мордыхина Э.Е. - собственник кв.№97 (заказчик исследования), Шнайдер Р.А..
- Ключко С.А. - производитель ремонтно-строительных работ в квартире № 97 по ул.40-летия Победы, дом 85/1. При проведении экспертного осмотра присутствовал, от подписи в акте осмотра отказался.

Для проведения строительно-технического исследования были предоставлены следующие документы:

1. Копия договора купли-продажи квартиры №97 по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1, удостоверенного нотариусом г.Ростова-на-Дону Величко Е.В. и зарегистрированного в реестре за №6403 05.11.1999г.;
2. Копия паспорта гражданки РФ Мордыхиной Элли Егоровны серия 6003 №077368;
3. Расчет стоимости выполненных ремонтных работ (без учета строительных материалов) на двух листах формата А3 на общую сумму 88 677 (восемьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей;

При производстве строительного-технического исследования использовалась следующая нормативная и справочная литература:

- 1) Федеральный закон Российской Федерации «О государственной судебно-экспертной деятельности» (в редакции Федерального закона от 30.12.2001 № 196-ФЗ);
- 2) ГОСТ 26433.0 (2003). «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»;
- 3) Пособие «Техническая экспертиза объектов жилой недвижимости» С.Г. Шеина, В.Г. Шумеев, С.В. Хоренков Ростов-на-Дону, 2005 г.;
- 4) СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»
- 5) «Практическое пособие строительного эксперта» коллектив авторов; под общей редакцией проф. Вершининой О.С. Москва 2007 г.
- 6) ГОСТ Р 52059-2003 «Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек»
- 7) СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»

ИССЛЕДОВАНИЕ

Исследование проводилось в четыре, связанных с собой этапов:

1. Подготовительные работы, которые включали в себя ознакомление с объектом исследования, его архитектурно - конструктивными решениями, анализ предоставленных документов, составление программы работы на основе заявления заказчика

2. Проведение обмерных работ с необходимой графической фиксацией. Выполнение обмерных работ осуществлялось по ГОСТ 26433.0 (2003). «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», ГОСТ 26433.2 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений» и в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778-010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинге технического состояния. Общие требования».

3. Проведение сплошного визуального обследования с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам, фотофиксация объекта исследования, сопоставление полученных при проведении натурного осмотра результатов с требованиями нормативно-технической документации.

4. Составление итогового документа (заключения) с выводами по результатам обследования.

При составлении заключения были применены следующие общенаучные методы:

- Метод натурального обследования, разработанный институтом Госстроя России в соответствии с «Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» СП-13-102-2003, включающими визуальное обследование, основанное на параметрическом подходе
- Диалектический метод – совокупность признанных традиционной наукой наиболее фундаментальных принципов и приемов, регулирующих всякую познавательную и практическую деятельность;
- Документально – описательный;
- Метод геометрических построений (составление схем и планов на месте осмотра);
- Метод сравнительного анализа предоставленных специалистам материалов в сопоставлении с результатами обследования объекта на месте.

Предварительное и инструментальное обследование проводилось экспертами ООО «Альфа-Эксперт» 15 июля 2015 г. органолептическим методом (обследование по внешним признакам) с применением приборов: портативный лазерный дальномер «Leica D210» (заводской №1343360411, свидетельство о поверке №0004296 от 01.12.2015 г.); измерительной металлической рулеткой (длина - 5,00 м, заводской №135, свидетельство о поверке №0004297 от 01.12.2015 г.); фотоаппарат марки «Samsung ES95».

Используемые термины и определения

Специалисты поясняют, что при подготовке и выполнении экспертного заключения используются следующие строительно-технические определения:

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Помещение - Пространство внутри строения (здания, сооружения) имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Элементы здания – конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

Любое здание состоит из взаимосвязанных между собой архитектурно-конструктивных элементов. Эти элементы подразделяются на **несущие и ограждающие**.

Несущие элементы воспринимают все нагрузки, возникающие в здании (собственную силу тяжести, нагрузки от оборудования, людей, готовой продукции).

Несущие конструкции – строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Ограждающие элементы предназначены для защиты внутренних объемов здания от атмосферных воздействий (снега, дождя, ветра, солнца), а также для изоляции одного помещения от другого.

К **ограждающим конструкциям** относятся наружные и внутренние стены, перекрытия и перегородки, заполнения дверных и оконных проемов. Стены и перекрытия могут выполнять совмещенные функции несущих и ограждающих конструкций.

Покрытие - верхний слой пола, непосредственно подвергающийся эксплуатационным воздействиям.

Диагностика – установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий и сооружений для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Дефект – отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом.

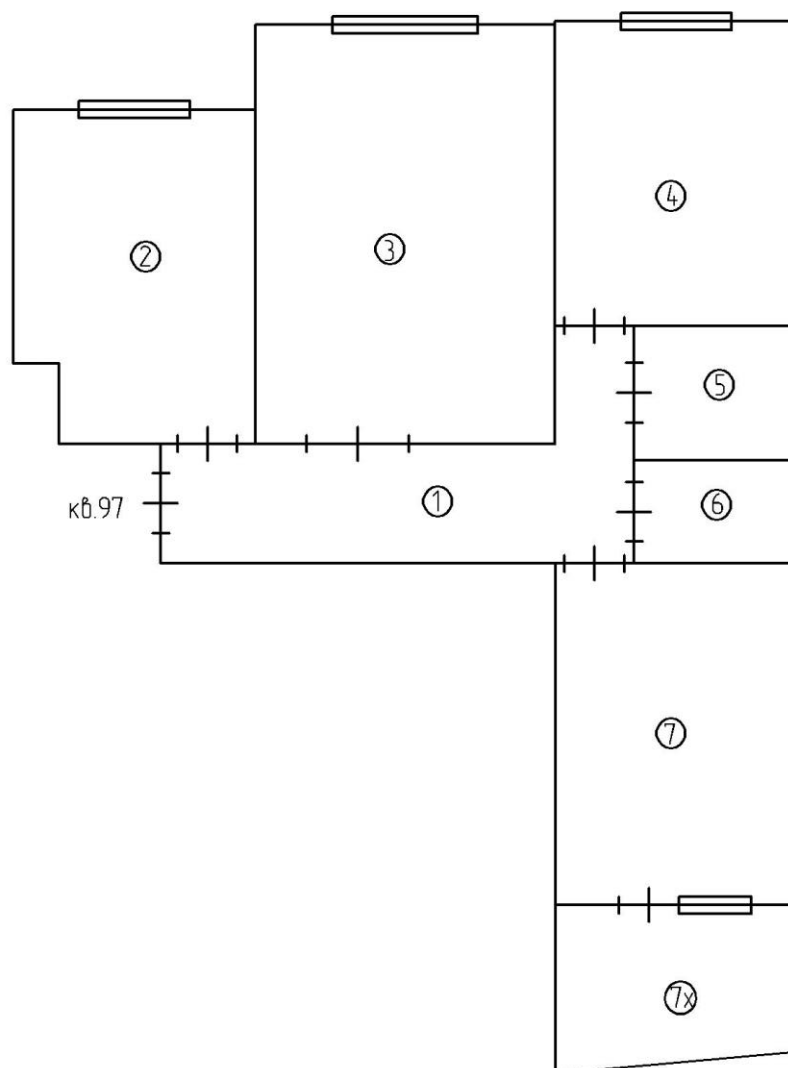
Повреждение – неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Описание объекта исследования

В ходе проведения исследования, специалистами был произведен визуальный осмотр квартиры №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1.

Осмотр и обследование объекта: квартиры №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 производились 15.07.2015г.

На момент проведения натурного экспертного осмотра схема поэтажного плана квартиры № 97 в жилом доме, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 выглядит следующим образом:



Нумерация и наименование помещений в исследуемой квартире № 97 в жилом доме, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 назначена экспертами условно:

- Помещение № 1 – коридор;
- Помещение № 2 – кухня;
- Помещение № 3 – жилая комната;
- Помещение № 4 – жилая комната;
- Помещение № 5 – ванная;
- Помещение № 6 – туалет;
- Помещение № 7 – жилая комната;
- Помещение № 7х– лоджия;

В результате экспертного осмотра установлено следующее:

Проанализировав техническую документацию и правоустанавливающие документы, предоставленные заказчиком, проведя экспертный осмотр квартиры №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1, комиссией экспертов установлено, что на объекте исследования произведены ремонтно-строительные работы, которые на момент проведения осмотра были выполнены не в полном объеме (не завершены). На момент проведения экспертного осмотра в помещениях

объекта исследования были произведены следующие виды работ: шпатлевание стен (в помещениях №1,2,3,4,7,7х); шпатлевание потолка (в помещениях №1,2,3,4,7,7х); шпатлевание оконных откосов (в помещениях №1,2,3,4,7,7х); оклейка поверхности стен обоями (в помещении №7). В рамках проведения данного исследования была произведена оценка качества выполненных ремонтно-строительных работ путём сопоставления фактически выполненных работ с требованиями СНиП и другой нормативно-технической документации, в результате чего были выявлены несоответствия и дефекты, которые подробным образом описаны в исследовательской части данного заключения.

По поставленным вопросам:

По первому вопросу:

Соответствует ли качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации?

Согласно ГОСТ Р 52059-2003 «Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек»:

п.5.20 Основные работы по ремонту подвальных помещений, погребов, полов всех видов, кровель, облицовка наружных или внутренних стен различными материалами, оштукатуривание стен, потолков, колонн, подшивка потолков, а также облицовочные, малярные, обойные, стекольные, изоляционные работы должны быть выполнены по СНиП 3.04.01; монтаж внутренних санитарно-технических систем - по СНиП 3.05.01; монтаж сетей электроснабжения - по СНиП 3.05.06 в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ) и ГОСТ 12.1.019; установка дверей, оконных рам, дверных и оконных коробок - по СНиП 3.03.01; ремонт и перекладка печей и дымоходов - по СНиП 2.04.05; работы по газоснабжению - по СНиП 2.04.05; бурение скважин – по СНиП 3.05.04.

В таблице ниже приведено разъяснение некоторых технических терминов, характеризующих качество продукции, в соответствии с положениями ГОСТ 15467-79* «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения»:

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Дефект	Каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям
2	Критический дефект	Дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо
3	Значительный дефект	Дефект, который существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность, но не является критическим
4	Малозначительный дефект	Дефект, который существенно не влияет на использование продукции по назначению и ее долговечность
5	Устранимый дефект	Дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно
6	Неустраняемый дефект	Дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно

В результате визуального осмотра и проведения необходимых контрольных измерений конструктивных элементов и отделки помещений квартиры №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 были обнаружены дефекты, а также несоответствия и нарушения требований действующих норм, допущенные при выполнении ремонтных работ в следующих помещениях:

Помещение № 1 – коридор;
Помещение № 2 – кухня;
Помещение № 3 – жилая комната;
Помещение № 4 – жилая комната;
Помещение № 7 – жилая комната;
Помещение № 7х – лоджия;

Работы выполненные в помещениях квартиры №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 относятся к работам по внутренней отделке. Требования предъявляемые к качеству ремонтно-строительных работ по внутренней отделке регламентированы нормами СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Согласно требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»:

Общие положения

п.1.1. Настоящие строительные нормы и правила распространяются на производство и приемку работ по устройству изоляционных, отделочных, защитных покрытий и полов зданий и сооружений, за исключением работ, обусловленных особыми условиями эксплуатации зданий и сооружений.

п.1.2. Изоляционные, отделочные, защитные покрытия и конструкции полов должны выполняться в соответствии с проектом (отделочные покрытия при отсутствии требований проекта - согласно эталону). Замена предусмотренных проектом материалов, изделий и составов допускается только по согласованию с проектной организацией и заказчиком.

п.1.3. Работы по производству теплоизоляционных работ могут начинаться только после оформления акта (разрешения), подписанного заказчиком, представителями монтажной организации и организации, выполняющей теплоизоляционные работы.

п.1.4. Устройство каждого элемента изоляции (кровли), пола, защитного и отделочного покрытий следует выполнять после проверки правильности выполнения соответствующего нижележащего элемента с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

п.1.5. При соответствующем обосновании по согласованию с заказчиком и проектной организацией допускается назначать способы производства работ и организационно-технологические решения, а также устанавливать методы, объемы и виды регистрации контроля качества работ, отличающиеся от предусмотренных настоящими правилами.

Требования к подготовке поверхностей:

п.3.7. Выполнение отделочных и защитных покрытий по основаниям, имеющим ржавчину, высолы, жировые и битумные пятна, не допускается. Производство обоевых работ не допускается также по поверхностям, не очищенным от побелки.

п.3.8. Обеспыливание поверхностей следует производить перед нанесением каждого слоя грунтовочных, приклеивающих, штукатурных, малярных и защитных составов, обмазок и стекольных замазок.

п.3.9. Прочность оснований должна быть не менее прочности отделочного покрытия и соответствовать проектной.

п.3.10. Выступающие архитектурные детали, места сопряжений с деревянными каменными, кирпичными и бетонными конструкций должны оштукатуриваться по прикрепленной к поверхности основания металлической сетке или плетеной проволоке; деревянные поверхности — по щитам из драни.

п.3.11. Внутренние поверхности каменных и кирпичных стен, возведенных методом замораживания, следует оштукатуривать после оттаивания кладки с внутренней стороны не менее чем на половину толщины стены.

п.3.12. При окраске и оклейке обоями качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям:

поверхности при окраске масляными, клеевыми, водоземлемыми составами и оклейке обоями **должны быть сглаженными, без шероховатости;**

поверхностные трещины раскрыты, огрунтованы, заполнены шпатлевкой на глубину не менее 2 мм и отшлифованы;

раковины и неровности огрунтованы, прошпатлеваны и сглажены;

отслоения, потеки раствора, следы обработки затирочными машинами удалены;

швы между листами сухой гипсовой штукатурки и участки, примыкающие к ним, огрунтованы, прошпатлеваны, отшлифованы заподлицо с поверхностью или обработаны рустами (в соответствии с проектом), а при оклейке обоями дополнительно оклеены полосами бумаги, марли и т. п.;

при оклейке поверхностей обоями закончена окраска потолков и выполнены другие малярные работы. Основания, подготовленные под окраску, оклейку синтетическими обоями на бумажной и тканевой основе, а также с нанесенным в заводских условиях клеящим составом должны удовлетворять требованиям табл. 9. Поверхности всех крепежных приборов, располагаемых под картоном, бумагой или непосредственно под обоями, должны быть предварительно покрыты антикоррозионным составом.

Выравнивающий шпатлевочный состав в комнатах № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) нанесен на поверхность потолка и стен неровным слоем, поверхность не сглажена, имеется значительное количество несглаженных мест и шероховатостей, на поверхности потолка и стен видны незашлифованные следы работы шпателем. Так же эксперты отмечают, что подготовка поверхности стен осуществлена с отклонениями в части нанесения грунтовочного слоя на поверхность стен, поскольку шпатлевочный слой в комнатах № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7х (лоджия) местами имеет глухой звук при простукивании, отходит от поверхности стен, что свидетельствует об отсутствии плотного сцепления шпатлевочного слоя с основной конструкцией стен и потолков, результатом данного дефекта является неполноценное грунтование стен либо полное отсутствие грунтовки на стенах.

Требования к обойным работам:

п.3.42. При оклейке поверхностей обоями не допускается образование воздушных пузырей, пятен и других загрязнений, а также доклеек и отслоений.

Согласно таблицы № 9 СНиП 3.04.01-87

Технические требования по таблице 9 СНиП 3.04.01-87	Контроль (метод, объем, вид регистрации)	Фактическое значение
Оштукатуренные поверхности отклонения от вертикали (мм на 1 м), мм: при простой штукатурке - 3 то же, улучшенной - 2 то же, высококачественной - 1 неровности поверхностей плавного очертания (на 4 м²): при простой штукатурке - не более 3, глубиной (высотой) до 5 мм то же, улучшенной - не более 2, глубиной (высотой) до 3 мм то же, высококачественной - не более 2, глубиной (высотой) до 2 мм отклонения по горизонтали (мм на 1 м) не должны превышать, мм: при простой штукатурке - 3 то же, улучшенной - 2 то же, высококачественной - 1	Измерительный, не менее 5 измерений контрольной двухметровой рейкой на 50-70 м² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром (для погонажных изделий - не менее 5 на 35-40 м и трех на элемент)	Смотреть ниже в тексте заключения

В ходе натурного обследования установлено, что в помещениях № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) (согласно поэтажной схеме) исследуемой квартиры № 97 в жилом доме, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 произведены следующие виды работ по внутренней отделке помещений:

1. В помещениях № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) выполнено шпатлевание поверхности стен, потолка и оконных откосов;
2. В помещении №7 поклеены обойные полотна на поверхность стен.

Произведя экспертный осмотр, были выявлены следующие дефекты и отклонения от требований СНиП, выполненной отделки стен и потолка:

- 1) В помещениях № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) поверхности стен и потолка имеют шероховатости, раковины, отслоения

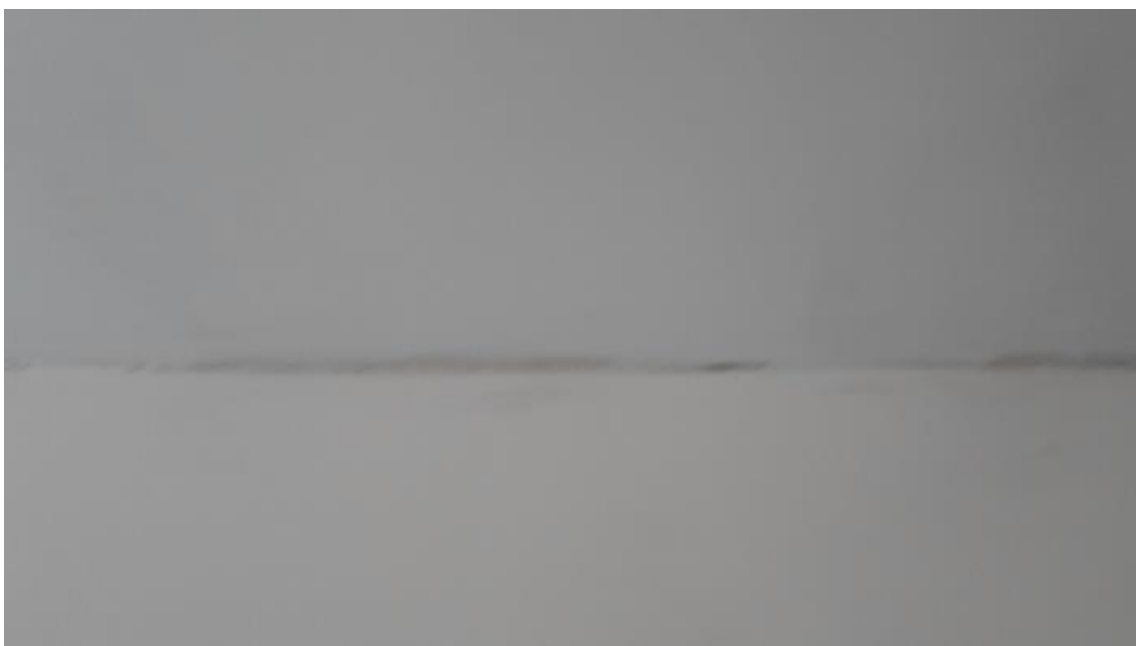
шпатлевочного состава, неровности и потеки раствора расположенные локально по площади поверхностей (см. фото ниже), что является отклонением от требований п.3.12 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;



шероховатости, раковины, отслоения шпатлевочного состава, неровности и потеки раствора



шероховатости, раковины, отслоения шпатлевочного состава, неровности и потеки раствора



шероховатости, раковины, неровности



шероховатости, раковины, отслоения шпатлевочного состава, неровности и потеки раствора



шероховатости, раковины, отслоения шпатлевочного состава, неровности и потеки раствора



Отслоения шпатлевочного слоя



Отслоения шпатлевочного слоя



шероховатости, раковины, неровности и потеки раствора

2) В помещениях № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) на поверхности стен и потолков установлены места, в которых расстояние между контрольной двухметровой рейкой и поверхностью стен и потолка превышают предельно допустимые значения, указанные в табл.№9 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Фактические значения выявленных отклонений по каждому отдельному помещению указаны ниже:

- В коридоре (помещение №1 на поэтажной схеме) исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:

а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 20 мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 19 мм (фото ниже);

б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка достигают до 6 мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 5 мм (фото ниже);



помещение №1



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

- В кухне (помещение №2 на поэтажной схеме) исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:

а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 20мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 19 мм (фото ниже);

б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка достигают 7мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 6 мм (фото ниже);



помещение №2



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышает предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

- В **жилой комнате №3 (помещение №3 на поэтажной схеме)** исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:
- а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 10мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 9 мм (фото ниже);
 - б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка достигают 6мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 5 мм (фото ниже);



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

- В **жилой комнате №4 (помещение №4 на поэтажной схеме)** исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:

а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 20мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 19 мм (фото ниже);

б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка составляет 35мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 34 мм (фото ниже);



помещение №4



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



отклонение поверхности стен от уровня в углах комнаты



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

- В **жилой комнате №7 (помещение №7 на поэтажной схеме)** исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:

- а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 18 мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 17 мм (фото ниже);
- б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка достигают 17 мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 16 мм (фото ниже);



помещение №7



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпательными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

- В поджии (помещение №7х на поэтажной схеме) исследуемой квартиры расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями составляют:

- а) по поверхности стен: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен составляет 10мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 9 мм (фото ниже);
- б) по поверхности потолка: расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями потолка достигают 8мм, что превышает предельно допустимые отклонения на 7 мм (фото ниже);



помещение №7х



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения



расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями превышают предельно допустимые значения

В помещении №7 (согласно поэтажной схеме) имеет место отслоение обойных полотен от поверхности стен на стыках, образование воздушных мешков под обойными полотнами (см. фото ниже), что является отклонением от требований п.3.42. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Данный дефект является результатом некачественного оклеивания поверхности стен обойными полотнами и результатом некачественно подготовленного основания (стен) под поклейку обоев.



отслоение обойных полотен от поверхности стен на стыках, образование воздушных мешков под обойными полотнами



отслоение обойных полотен от поверхности стен на стыках, образование воздушных мешков под обойными полотнами



отслоение обойных полотен от поверхности стен на стыках, образование воздушных мешков под обойными полотнами



отслоение обойных полотен от поверхности стен на стыках, образование воздушных мешков под обойными полотнами

Таким образом, проведя экспертный осмотр выполненных ремонтно-строительных работ в помещениях в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме) исследуемой квартиры № 97 в жилом доме, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1, эксперты установили следующие отклонения от требований СНиП:

1. В помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме) на поверхности стен и потолка имеются шероховатости, раковины, неровности и потеки раствора, что является отклонением от требований п.3.12 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; Выявленный дефект является значительным т.е. существенно влияет на использование продукции по назначению, является строительным браком допущенным

при производстве ремонтно-строительных работ. Дальнейшее выполнение отделочных работ по данным поверхностям не представляется возможным.

2. В помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме) расстояние между контрольной двухметровой рейкой и пошпатлеванными поверхностями стен и потолков превышают предельно допустимые значения, указанные в табл.№9 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; Выявленный дефект является значительным т.е. существенно влияет на использование продукции по назначению. Выявленный дефект является строительным браком допущенным при производстве ремонтно-строительных работ. Дальнейшее выполнение отделочных работ по данным поверхностям не представляется возможным.

3. В помещении №7 (согласно поэтажной схеме) имеет место отслоение обоевых полотен от поверхности стен, что является отклонением от требований п.3.42. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Выявленный дефект является критическим т.е. дефектом, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо

По второму вопросу:

В случае, если качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации, определить перечень и стоимость работ по устранению выявленных нарушений.

При исследовании по первому поставленному вопросу экспертами было установлено, что качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации. Для устранения выявленных нарушений внутренней отделки помещений необходимо выполнить следующие виды работ:

1. Демонтаж потолочного плинтуса и обоевых полотен с поверхности стен в помещении №7 (согласно поэтажной схеме);
2. Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме);
3. Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме);
4. Повторное шпатлевание поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
5. Повторное шпатлевание поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
6. Грунтование поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
7. Грунтование поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
8. Оклейка поверхности стен обоями в помещении №7 (согласно поэтажной схеме);

Методы расчета стоимости

Ресурсный (рыночный) метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях, а так же данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве. Индексы стоимости (цен, затрат) — относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы. Из множества возможных разновидностей данного метода рекомендуется к применению метод определения сметной стоимости строительства на базе показателей на отдельные виды работ (ПВР), изложенный в письме Госстроя России от 4 июня 1993г. №12-146.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов. Принципы использования данного метода приведены в Методических рекомендациях, утвержденных письмом Госстроя России от 31 мая 1993 г. №12-133.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисному уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

В настоящем исследовании применен ресурсный (рыночный) метод для расчета стоимости работ по устранению нарушений внутренней отделки квартиры (изложенный в методике экспертного решения вопроса о стоимости восстановительного ремонта квартиры, поврежденной заливом (пожаром) (методика утверждена научно-методическим советом Российского федерального центра судебной экспертизы при Минюсте России)). Данный метод так же применен экспертами ввиду незначительного объема работ на исследуемом объекте, а так же по причине того, что данный метод отражает наиболее вероятную стоимость работ по устранению нарушений допущенных при выполнении работ по внутренней отделки квартиры.

Определение рыночной стоимости восстановительного ремонта в уровне текущих цен:

Рыночная стоимость восстановительного ремонта рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{рем}} + C_{\text{мат}} + C_{\text{доп}}, \text{ где}$$

$C_{\text{восст}}$ – рыночная стоимость восстановительного ремонта;

$C_{\text{рем}}$ – рыночная стоимость ремонтно-строительных работ;

$C_{\text{мат}}$ – рыночная стоимость материалов;

$C_{\text{доп}}$ – рыночная стоимость дополнительных работ и др.

Данные о стоимости ремонтно-восстановительных работ были определены методом выборочного наблюдения в границах товарного рынка услуг восстановительного ремонта, по информации прайс-листов фирм, предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам в регионе в т.ч.: «Ремонт» (г. Ростов-на-Дону, тел.: (919) 871-94-84); «РостовРемонтСервис» (г.Ростов-на-Дону, тел.: 8(863) 260-14-98); «Рок» (г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, 87/66, каб. 410Г, тел.: 8(863) 296-19-56); «Гарантия» (г. Ростов-на-Дону, тел.: 8(863) 279-17-37); «Юг Строй Комплекс» (г. Ростов-на-Дону, проспект 40-лет Победы 156/7, тел.: 8(863) 300-23-75); «Строймастер» (г. Ростов-на-Дону, ул. Погодина 6"б" тел.: 8 (863) 270-01-63); «Дон-Отделка» (г. Ростов-на-Дону, ул. Павленко, 15, оф. 314, тел.: 8 (863) 298-72-09); «Все услуги» (г. Ростов-на-Дону, тел.: 8(863) 242-75-30); «ЮГСитиСрой» (г. Ростов-на-Дону, тел.: 8 (863)226-25-98); «Аквариус» (г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6, тел.: 8 (863) 200-76-76).

Согласно СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»:

п.3.12. При окраске и оклейке обоями качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям:

поверхности при окраске масляными, клеевыми, водоэмульсионными составами и оклейке обоями должны быть сглаженными, без шероховатости;

поверхностные трещины раскрыты, огрунтованы, заполнены шпатлевкой на глубину не менее 2 мм и отшлифованы; раковины и неровности огрунтованы, прошпатлеваны и сглажены;

отслоения, потеки раствора, следы обработки затирочными машинами удалены;

швы между листами сухой гипсовой штукатурки и участки, примыкающие к ним, огрунтованы, прошпатлеваны, отшлифованы заподлицо с поверхностью или обработаны рустами (в соответствии с проектом), а при оклейке обоями дополнительно оклеены полосами бумаги, марли и т. п.;

при оклейке поверхностей обоями закончена окраска потолков и выполнены другие малярные работы.

п.3.42. При оклейке поверхностей обоями не допускается образование воздушных пузырей, пятен и других загрязнений, а также доклеек и отслоений.

п.3.7. Выполнение отделочных и защитных покрытий по основаниям, имеющим ржавчину, высолы, жировые и битумные пятна, не допускается. Производство обоевых работ не допускается также по поверхностям, не очищенным от побелки.

п. 4.43. Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок.

Согласно данных обследования, в соответствии с требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» определен перечень и стоимость работ, необходимых для устранения выявленных нарушений внутренней отделки квартиры №97 в жилом доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1. Стоимость и перечень работ ресурсным методом приведена в таблице ниже.

Таблица 1

№, п./п.	Наименование работ	Стоимость строительных работ, руб.	Кол-во ед.	Ед. изм.	Стоимость, руб.
Коридор №1 (согласно поэтажной схеме)					
1.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	19,57	м ²	1790,66
2.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	9,04	м ²	1205,03
3.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	19,57	м ²	3428,66
4.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	9,04	м ²	1781,78
5.	Грунтование поверхности стен	33,00	19,57	м ²	645,81
6.	Грунтование поверхности потолка	48,50	9,04	м ²	438,44
Кухня №2 (согласно поэтажной схеме)					
7.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	19,83	м ²	1814,45
8.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	10,05	м ²	1339,67
9.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	19,83	м ²	3474,22
10.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	10,05	м ²	1980,86
11.	Грунтование поверхности стен	33,00	19,83	м ²	654,39
12.	Грунтование поверхности потолка	48,50	10,05	м ²	487,43
Жилая комната №3 (согласно поэтажной схеме)					
13.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	38,38	м ²	3511,77
14.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	17,15	м ²	2286,10
15.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	38,38	м ²	6724,18
16.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	17,15	м ²	3380,27

№, п.п.	Наименование работ	Стоимость строительных работ, руб.	Кол-во ед.	Ед. изм.	Стоимость, руб.
17.	Грунтование поверхности стен	33,00	38,38	м ²	1266,54
18.	Грунтование поверхности потолка	48,50	17,15	м ²	831,78
Жилая комната №4 (согласно поэтажной схеме)					
19.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	29,26	м ²	2677,29
20.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	10,15	м ²	1353,00
21.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	29,26	м ²	5126,35
22.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	10,15	м ²	2000,57
23.	Грунтование поверхности стен	33,00	29,26	м ²	965,58
24.	Грунтование поверхности потолка	48,50	10,15	м ²	492,28
Жилая комната №7 (согласно поэтажной схеме)					
25.	Демонтаж потолочного плинтуса	46,25	13,68	п.м.	632,70
26.	Демонтаж обоевых полотен с поверхности стен	67,50	31,19	м ²	2105,33
27.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	31,19	м ²	2853,89
28.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	11,36	м ²	1514,29
29.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	31,19	м ²	5464,49
30.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	11,36	м ²	2239,06
31.	Грунтование поверхности стен	33,00	31,19	м ²	1029,27
32.	Грунтование поверхности потолка	48,50	11,36	м ²	550,96
33.	Монтаж потолочного плинтуса	86,25	13,68	п.м.	1179,90
34.	Оклейка поверхности стен обоями	195,30	31,19	м ²	6091,41

Лоджия №7х (согласно поэтажной схеме)					
35.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	91,50	15,59	м²	1426,49
36.	Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка (удаление отпавших фрагментов, потеков, наплывов, раковин и впадин)	133,30	5,23	м²	697,16
37.	Повторное выравнивание поверхности стен шпатлевочным слоем	175,20	15,59	м²	2731,37
38.	Повторное выравнивание поверхности потолка шпатлевочным слоем	197,10	5,23	м²	1030,83
39.	Грунтование поверхности стен	33,00	15,59	м²	514,47
40.	Грунтование поверхности потолка	48,50	5,23	м²	253,66
Дополнительные работы					
41.	Уборка помещений от строительного мусора	300,00	6,00	поме-ий	1800,00
42.	Доставка строительных материалов	1000,00	1,00	рейс	1000,00
43.	Вывоз и утилизация строительных отходов	2500,00	1,00	рейс	2500,00
Итого по работам		85 272,39			

Данные о стоимости строительных материалов были определены методом выборочного наблюдения в границах товарного рынка строительных материалов, по информации прайс листов магазинов строительных материалов и специализированных фирм Ростовской области: «ХДМ-Юг» (Ростовская обл., г. Аксай, пр. Аксайский, д. 21 тел.: 8(863) 290-85-00), «Леруа Мерлен Ростов» (Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, ул. Обсерваторная, д. 15 тел.: 8(863) 204-06-46); «Ваш Дом» (г. Ростов-на-Дону, ул. Королева 30а, тел.: 8 (863) 233-35-01; «ВекторСтрой» (г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 8(863) 221-00-00); ООО «Палитра» (г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный 14 тел.: 8-908-513-70-32); «Отделка Ростов» (г. Ростов-на-Дону, ул. Тимошенко, 9, А тел.: 8(863) 223-24-38); «Монарх Ростов» (г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, 31, тел.: 8(863) 223-50-55); «Лакэм» (г. Ростов-на-Дону, ул. Комбайностроителей, 2, тел.: 290-80-99); Дилер-центр отделочных материалов «ДекорДизайн» (г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный д.82, тел.: 8(863) 234-88-94); «Мир обоев» (г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 83, тел.: 218-00-00); «Строймаркет Посад» (г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 4, тел.: 271-14-41); «Donremont» (г. Ростов-на-Дону, тел: 8(863) 246-40-85); ТД «Краски КВИЛ» (г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 162, т.: 8(863) 278-82-55); «Декогрупп» (г. Ростов-на-Дону, 8 (863) 265-86-65); «Стальпром-Комплект» (г. Ростов-на-Дону, пер. Нефтяной, 1А, оф 302, 8(863) 298-01-60); Магазин дверей "ДверКа" (г. Ростов-на-Дону, пр-кт Космонавтов, 17, тел.: 8(863) 294-18-96); Магазин «Радуга дверей» (г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 90/1, тел.: 8(863) 294-13-85).

Объем и стоимость строительных материалов необходимых для устранения выявленных нарушений внутренней отделки квартиры №97 в жилом доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 приведена в таблице ниже.

Таблица 3

№, п.п.	Наименование материалов	Стоимость, руб.	Ед.изм.	Кол-во ед.	Стоимость, руб.
1.	Грунтовка Аквастоп Био (10л – концентрат) норма расхода: 0,05 л на 1 кв.м.	2338,33	упак.	1,00	2338,33

2.	Финишная шпаклевка (25 кг) норма расхода: 0,5 кг на 1 кв.м.	387,70	упак.	4,00	1550,80
3.	Обои виниловые 0,53 м х 10 м.	851,50	рулон	6,00	5109,00
4.	Клей обойный (500гр) норма расхода: 0,045 кг на 1 кв.м.	197,00	упак.	3,00	591,00
5.	Клей жидкие гвозди (250 г) норма расхода: 10 гр на 1 п.м	135,50	упак.	1,00	135,50
6.	Плинтус потолочный, белый, 2м	27,70	шт	7,00	193,90
Итого по материалам					9 918,53

Свосст = 85 272,39+ 9 918,53руб. = 95 190,92руб.

Таким образом, рыночная стоимость работ по устранению нарушений внутренней отделки квартиры №97, расположенной по адресу: : г. Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 округленно составляет:

95 191 (девянсто пять тысяч сто девянсто один) рубль

ВЫВОДЫ

По первому вопросу: *Соответствует ли качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации?*

Результаты анализа имеющейся в распоряжении экспертов информации позволяют сделать вывод о том, что качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям нормативно-технических документов, а именно:

1) Выравнивающий шпатлевочный состав в комнатах № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) нанесен на поверхность потолка и стен неровным слоем, поверхность не сглажена, имеется значительное количество несглаженных мест и шероховатостей, на поверхности потолка и стен видны незашлифованные следы работы шпателем. Подготовка поверхности стен осуществлена с отклонениями в части нанесения грунтовочного слоя на поверхность стен, поскольку шпатлевочный слой в комнатах № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7х (лоджия) местами имеет глухой звук при простукивании, отходит от поверхности стен, что свидетельствует об отсутствии плотного сцепления шпатлевочного слоя с основной конструкцией стен и потолков, результатом данного дефекта является неполноценное грунтование стен либо полное отсутствие грунтовки на стенах. Выявленные дефекты являются результатом некачественно выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений. Выполненные ремонтно-строительные работы не соответствуют требованиям п.3.12 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Выявленные дефекты являются значительными т.е. существенно влияют на использование продукции по назначению, являются строительным браком допущенным при производстве ремонтно-строительных работ. Дальнейшее выполнение отделочных работ по данным поверхностям не представляется возможным.

2) В помещениях № 1 (коридор); № 2 (кухня); № 3 (жилая комната); № 4 (жилая комната); № 7 (жилая комната); № 7х (лоджия) на поверхности стен и потолков установлены места, в которых расстояние между контрольной двухметровой рейкой и поверхностью стен и потолка превышают предельно допустимые значения, указанные в табл.№9 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Выявленные дефекты являются значительными т.е. существенно влияют на использование продукции по назначению, являются строительным браком допущенным при производстве ремонтно-строительных работ. Дальнейшее выполнение отделочных работ по данным поверхностям не представляется возможным.

3) В помещении №7 (согласно поэтажной схеме) имеет место отслоение обоевых полотен от поверхности стен, что является отклонением от требований п.3.42. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». Выявленный дефект является критическим т.е. дефектом, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

По второму вопросу: *В случае, если качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации, определить перечень и стоимость работ по устранению выявленных нарушений*

При исследовании по первому поставленному вопросу экспертами было установлено, что качество выполненных ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений в квартире №97, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.40-летия Победы, дом 85/1 не соответствует требованиям СНиП и другой нормативно-технической документации. Для устранения выявленных нарушений внутренней отделки помещений необходимо выполнить следующие виды работ:

1. Демонтаж потолочного плинтуса и обоевых полотен с поверхности стен в помещении №7 (согласно поэтажной схеме);
2. Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме);

3. Зачистка отделочного шпатлевочного слоя на поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме);
4. Повторное шпатлевание поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
5. Повторное шпатлевание поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
6. Грунтование поверхности стен в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
7. Грунтование поверхности потолка в помещениях №1,2,3,4,7,7х (согласно поэтажной схеме)
8. Оклейка поверхности стен обоями в помещении №7 (согласно поэтажной схеме);

Результаты анализа имеющейся в распоряжении экспертов информации и произведенные расчеты, позволяют прийти к выводу, что стоимость работ по устранению выявленных нарушений допущенных при производстве ремонтно-строительных работ по внутренней отделке помещений квартиры №97, в жилом доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, пр. 40-летия Победы, 85/1, округленно составляет:

95 191 (девятьюстами пятью тысячами сто девяносто одним) рубль

**Эксперт-строитель
ООО «Альфа-Эксперт»**

фио

**Эксперт-строитель
ООО «Альфа-Эксперт»**

фио

Приложения к заключению № 344.07-2015 от 20.07.2015 г.

1.	Акт осмотра №344.07-2015 г. от 15.07.2015 г. составленный при проведении экспертного осмотра, копия
2.	Документы экспертов, копии