

ИНН / КПП _____
ОГРН _____
Р/С _____
В _____ Г. _____
К/С _____
БИК _____

Акт экспертного исследования №

Специалист _____ / _____ /

Специалист _____ / _____ /

Объект экспертизы

Место расположения объекта

Цель экспертизы

Определить, соответствует ли фактическое состояние объекта требованиям СП, СНиП, ГОСТ, других строительных норм и правил и действующей нормативно-технической документации.

Сведения об организации

Дата составления заключения

Информация о проведении
натурного осмотра

Нормы законодательства в области судебных и внесудебных исследований:

Настоящий акт экспертного исследования может быть использован как доказательство в судебных или внесудебных спорах. Информировем, что после введения в силу ст.41 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», судебно-экспертная деятельность может проводиться не только государственными, но и негосударственными экспертными учреждениями. Информировем, что на текущий момент научно-исследовательская деятельность в области судебной (внесудебной) экспертизы не подлежит лицензированию (см. ст.17 № 128-ФЗ «О лицензировании основных видов деятельности» от 8 августа 2001 года).

Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящее заключение достоверно в полном объеме только в целях, указанных в настоящем заключении.
2. Эксперты исходили из того, что предоставленная заказчиком для исследования информация является точной и достоверной.
3. В процессе обследования специальная экспертиза предоставленных документов не проводилась.

_____ гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Нормативное и методическое обеспечение, использованное при производстве экспертизы:

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
3. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
4. ГОСТ Р 58941-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения».
5. ГОСТ Р 58945-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений».
6. ВСН 57-88(р) Госкомархитектуры «Положение по техническому обследованию жилых зданий» – Госстрой России, ГУП ЦПП, М., 2001.
7. Вершинина О.С. «Пособие строительного эксперта», Москва, 2008г.
8. Гроздов В.Т. «Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений» – СПб, Издательский Дом KN+, 2000.
9. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
10. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87».
11. ГОСТ 13996-2019 «Плитки керамические. Общие технические условия».
12. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».
13. СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий».
14. ПУЭ издания 7 «Правила устройства электроустановок»

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Основные термины и понятия, используемые при составлении заключения:

СП 12-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:

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 (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Методы, использованные специалистом.

При производстве строительно-технической экспертизы, использовались следующие методы:

1. Диалектический (логический):
 - анализ (как метод исследования предполагает разложение любого сложного явления на составляющие – более простые части, элементы);
 - синтез (суть синтеза заключается в соединении, воспроизведении отдельных частей и элементов сложного явления и достижении целого в его единстве);
 - индукция (метод перехода от знания отдельных фактов к знанию общего, к эмпирическому обобщению и установлению общего положения);
 - дедукция (переход от общих суждений к частным).
2. Общие (общенаучные):
 - наблюдение – экспертный осмотр (имеет целевую направленность, связанную с решением определенной задачи, и носит планомерный, систематический характер);
 - описание (под описанием понимают указание на признаки объекта исследования);
 - сравнение (это сопоставление свойств или признаков двух или нескольких объектов);
 - вычисление (позволяет добиться точности результатов).
3. Специальные методы:
 - фотографирование (обеспечивает наиболее высокую степень наглядности, точности и полноты передачи обстановки);
 - графическое моделирование;
 - визуально-инструментальный.

Методика, использованная специалистом.

Методика экспертизы (экспертного исследования) – система методов (приемов, технических средств), применяемых при изучении объектов экспертизы для установления фактов, относящихся к предмету определенного рода, вида и подвида экспертизы.

Методика экспертизы направлена на решение конкретной задачи.

В ходе решения задачи специалистом была разработана следующая методика:

I стадия исследования – изучение материалов, представленных для производства экспертизы.

II стадия исследования – проведение натурного осмотра объекта экспертизы.

III стадия – обработка результатов натурного осмотра и изучения материалов.

IV стадия – формирование выводов.

Объектом строительно-технической экспертизы является квартира №_ _ , расположенная в в многоквартирном жилом доме по адресу: _____, _____ 202_ года специалистом компании _____ было произведено комплексное натурное обследование объекта экспертизы.

При проведении экспертизы применялся визуально-инструментальный метод исследования. Визуально выявлялись соответствия выполненных работ действующей нормативно-технической документации.

Визуально-инструментальным методом уточнялись геометрические размеры отдельных элементов, фактическое расположение, наличие дефектов и отклонений.

Визуально-инструментальное обследование объекта включало фотофиксацию (см. Приложение №1 к настоящему Заключению).

Обследование и замеры производились в соответствии со следующими методиками:

- ГОСТ 26433.2-94 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений».
- ГОСТ 26433.0-85 «Правила выполнения измерений, общие положения».
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

В результате проведенных контрольных обмеров, выявлено, что общая площадь исследуемой квартиры составляет **67,7м²**.



На основании результатов натурного обследования специалист провел исследования по поставленным перед ним вопросам.

При визуально-инструментальном обследовании объекта экспертизы специалистом были выявлены дефекты и несоответствия требованиям действующей нормативно-технической документации и представлены в **ведомости дефектов и несоответствий** (таблица No1).

Фотоотчет дефектов и отступление от требований действующей нормативно-технической документации (СП, ГОСТ, и т. д.) представлен в Приложении No1 к настоящему заключению.

1. Отклонение коробки входной двери от вертикали 3 мм/м	Нарушение требований ГОСТ 31173-2016 Г.6 Дверные блоки следует устанавливать по уровню и отвесу. Отклонение от вертикали и горизонтали профилей коробок смонтированных изделий не должно превышать 1,5мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия.
2. Механические повреждение полотна и коробки входной двери	Нарушение требований ГОСТ 31173-20162 5.6.6 Лицевые поверхности дверных блоков не должны иметь трещин, заусенцев, механических повреждений. Дефекты поверхности, различимые невооруженным глазом с расстояния 1,5 м при естественном освещении не менее 300 лк, не допускаются.
3. Дефекты поклейки обоев - видны обойные стыки по периметру помещения	Нарушение требований СП 71.13330.2017 7.6.9 Второе обойное полотно приклеивают вдоль первого встык, разравнивание складок и удаление пузырей проводят по процедуре, описанной в 7.6.8. Процедуру повторяют до заклейки всей рабочей поверхности.
4. Заломы обойного полотна по периметру помещения	Нарушение требований СП 71.13330.2017 7.6.15 При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не допускаются воздушные пузыри, замятины, пятна и другие загрязнения, а также доклейки и отслоения.
5. Смещение швов напольной плитки	Нарушение требований СП 71.13330.2017 Таблица 7.6 Отклонение расположения швов от вертикали и горизонтали керамических, стеклокерамических и других изделия при внутренней облицовке более 1,5 мм на 1 метр не допускается
6. Пустотность напольной плитки	Нарушение требований СП 71.13330.2017 Таблица 8.15 При проверке сцепления монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием, не должно быть изменения характера звучания
7. Горизонтальное отклонение уровня пола (плитка) 5 мм/м	Нарушение требований СП 71.13330.2017 Таблица 8.15 Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой: - песчаных, мозаично-бетонных, асфальтобетонных, керамических, каменных, шлакоситалловых – не более 4мм.
8. Горизонтальное отклонение плоскости пола (ламинат) 3 мм/м	Нарушение требований СП 71.13330.2017 Таблица 8.5 Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола: - бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов- 2мм.

III. ВЫВОДЫ

По результатам проведенной строительно – технической экспертизы в квартире No ____, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: _____, установлено, что фактическое качество выполненных работ не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, а также **не отвечает** иным обязательным требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, в частности **ст. 7 п.1.**

«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Выявленные дефекты и несоответствия требованиям действующей нормативно-технической документации, допущенные на этапе строительства, исследовательской части (таблица №1) настоящего Заключения.

Специалист _____ / _____ /

Специалист _____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Загрузить электронный документ можно по прикрепленному QR коду, или перейдя по ссылке <https://clck.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ, ПРИБОРАХ, ОРГАНИЗАЦИИ

Загрузить электронный документ можно по прикрепленному QR коду, или перейдя по ссылке <https://clck.ru/>

**Акт экспертного исследования
№ , часть 2**

Объект экспертизы

Место расположения объекта

Цель экспертизы

Определить стоимость устранения дефектов, выявленных в Акте экспертного исследования No___ от _____ 202_ года, выполненным

Сведения об организации

Дата составления заключения

Нормы законодательства в области судебных и внесудебных исследований:

Настоящий акт экспертного исследования может быть использован как доказательство в судебных или внесудебных спорах. Информировуем, что после введения в силу ст.41 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», судебно-экспертная деятельность может проводиться не только государственными, но и негосударственными экспертными учреждениями. Информировуем, что на текущий момент научно-исследовательская деятельность в области судебной (внесудебной) экспертизы не подлежит лицензированию:

Согласно ст. 55.8 Градостроительного кодекса РФ: «Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства,... при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо является членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.».

Согласно ст. 12 №99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" приводится перечень видов деятельности, на которые требуется лицензия, экспертиза (в том числе строительно-техническая) в этом перечне не указана.

Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящее заключение достоверно в полном объеме только в целях, указанных в настоящем заключении.
2. Эксперты исходили из того, что предоставленная заказчиком для исследования информация является точной и достоверной.
3. В процессе обследования специальная экспертиза предоставленных документов не проводилась.

_____ гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Сведения о специалисте: _____.

**НОРМАТИВНОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ,
ИСПОЛЬЗОВАННОЕ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:**

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Методика, использованная специалистом.

На основании данных таблицы No1 Акта Экспертного исследования No_____ от _____ 202_ года, составлен расчет стоимости ремонтных работ необходимых для устранения выявленных дефектов и несоответствий требованиям действующей нормативно-технической документации.

Методы определения величины стоимости внутренней отделки (ремонта), в зависимости от степени укрупнения делятся:

- поэлементный метод (основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ);
- сметный метод (метод, основанный на составлении локальных, объектных смет и сводных смет);
- метод разбивки по компонентам (метод основан на том, что стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов, определенных по расценкам соответствующих компаний, действующих на рынке)¹.

Специалист проанализировал исходные данные, информацию о Предмете исследования, наличии развитого рынка строительных материалов и большого количества фирм, оказывающих услуги по ремонту внутренней отделки и пришел к выводу о возможности применения затратного подхода (определение затрат на приобретение материалов, необходимых для восстановительного ремонта помещения с учетом износа на момент проведения исследования) и определения суммарной стоимости затрат на восстановительный ремонт помещения, методом разбивки по компонентам (анализ цен на работы, услуги по ремонту и отделке компаний в Московском регионе).

Стоимость каждого компонента получаем исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

Стоимость каждого компонента получаем исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$ЗСОЗД = [\sum V_j \cdot C_j] \cdot КН, (1)$$

где

Зсозд – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

Кн – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между исследуемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта).

Источником информации о расценках являются прайс - листы коммерческих организаций, находящихся в открытом доступе, задача специалиста состояла в выявлении средних рыночных цен на материалы, аналогичные исследуемым по основным характеристикам, ценообразующим факторам, и потребительским свойствам, а также в выявлении средних рыночных цен на ремонтно- строительные услуги фирм с твердой репутацией, которые стабильно присутствуют на рынке в течение продолжительного времени.

Расчет проводился в следующем порядке:

1. Определение физических размеров дефектов и несоответствий.
2. Расчет удельной рыночной стоимости проведения работ, требуемых для устранения дефектов.
3. Расчет стоимости проведения ремонтных и отделочных работ.
4. Описание материалов, необходимых для проведения ремонтных/отделочных работ.
5. Расчет рыночной стоимости применяемых материалов.
6. Расчет физического износа материалов отделки.
7. Итоговый расчет стоимости восстановительного ремонта с учетом износа.

Данные о рыночной стоимости работ, услуг и материалов, необходимых для восстановления пострадавшей отделки, получены из интернет-источников. Состояние помещения без учета признаков повреждений оценивается как удовлетворительное, отделка конструктивных элементов в помещении выполнена однородными по цвету и фактуре материалами.

Размер оплаты восстановительного ремонта с учетом износа определяется как сумма рыночной стоимости работ по ремонту, стоимости материалов/заменяемых деталей с учетом износа, и определяется с использованием следующей зависимости:

$$\text{СПТ} = \text{СРР} + \text{СМ/Д} \times (1 - \text{ИФИЗ}), (2)$$

где

СПТ - рыночная стоимость восстановительного ремонта с учетом износа;

СРР - рыночная стоимость ремонтных работ;

СМ/Д - рыночная стоимость материалов / деталей;

ИФИЗ - физический износ материалов / деталей.

Из формулы видно, что физический износ не начисляется на стоимость восстановительных ремонтных работ.

Определение стоимости работ, услуг и материалов необходимых для проведения восстановительного ремонта с целью устранения выявленных дефектов и несоответствий.

При определении стоимости работ, услуг и материалов необходимых для проведения восстановительного ремонта с целью устранения выявленных дефектов и несоответствий принимались фактические объемы работ на основании обмеров, фактического использованного материала отделки и фактических цен, сложившихся на рынке по ремонту и отделке помещений.

При этом собраны, проанализированы и использованы в расчетах средние рыночные цены в г. Москва и Московской области на основании ценовых предложений компаний.

Средние рыночные цены на работы, услуги и применяемые материалы определялись на основании ценовых предложений вышеуказанных компаний по формуле:

$$\text{Ц СР. РЫН.} = \Sigma \text{Ц}_i / n, (3)$$

где:

Ц ср. рын. - средняя рыночная цена на отдельные работы и материалы.

$\Sigma \text{Ц}_i$ - сумма значений рыночных ценовых предложений компаний на отдельные работы и материалы;

n - количество рыночных ценовых предложений компаний на отдельные работы и материалы.

Следует отметить, что значения стоимости работ, услуг, указанных в прайс-листах, на сайтах компаний или установленные в процессе интервьюирования, на начальном этапе и в процессе выполнения работ, предоставления услуг отличаются, поскольку по факту сложность работ может оказаться выше оговариваемой суммы или ниже. В результате чего, стоимость за единицу работ назначалась, основываясь на профессиональных знаниях специалиста и анализе рынка.

Для определения стоимости работ, услуг и материалов необходимых для проведения восстановительного ремонта с целью устранения выявленных дефектов и несоответствий произведен расчет, (см. таблицы №2 и 3), исходя из параметров конструктивных элементов, объемов работ и применяемых материалов, сложившихся рыночных цен на отдельные работы и материалы.

№ п/п	Наименование работ	Количество	Ед. изм.	Предложения	Цена за ед. изм.	Среднерыночная стоимость за ед. руб.	Стоимость работ, руб.	Расчет объема
1	Демонтаж натяжного потолка	48,96	м2	https://master-demontazh.ru/demontazh_rascenki/kal-kuljator.html https://1000potolkoff.ru/price https://npostroyka.ru/demontaj_natajnogo_potolka	100 150 110	120,00	5 875,20	55,5-6,54
2	Демонтаж потолка ГКЛ	6,54	м2	http://demontajnye-raboty.ru/prays-list/ http://prokomanda.ru/tseny/demontazhnye-raboty.html https://m2remonta.ru/service/dismantle/	200 100 135,6	145,20	949,60	6,54
3	Демонтаж окна или балконного блока	14,07	м2	https://i-okna.ru/uslugi/price-list-na-uslugi https://www.oknakomforta.ru/uslugi/montazh-plastikovyykh-okon/ https://remontpvh.ru/rascenki-na-montazh-okon-pvh	500 200 2000	900,00	12 663,00	$(0,94 \cdot 2 + 1,85 \cdot 2 + 0,939 + 0,926) \cdot 1,89$
4	Переустановка подоконника	7,44	п.м.	https://remontokon-yes.ru/zamena-podokonnika-plastikovogo-okna/ https://remontpvh.ru/zamena-plastikovogo-podokonnika https://remont.youdo.com/carpentry/window/replacement/sills/	1500 300 1315	1 038,33	7 725,17	$0,94 \cdot 2 + 1,85 \cdot 2 + 0,939 + 0,926$
5	Демонтаж/монтаж пены по периметру оконного блока	37,57	п.м.	https://xn----7sb5afidbbnj4k.xn--p1ai/price/ https://podolskie-okna.ru/sluzhebnoe/ceny-na-remont-okon/stoimost-remonta-produvaniya-okonnoj-dvernoj-korobki.html https://okonmaster.ru/uslugi/germetizatsiya.html	300 300 300	300,00	11 271,00	$(0,94 \cdot 2 + 1,85 \cdot 2 + 0,939 + 0,926) \cdot 2 + 1 \cdot 2 \cdot 1,89$

III. ВЫВОДЫ

Установлено, что стоимость работ, услуг и материалов, необходимых для проведения восстановительного ремонта с целью устранения выявленных дефектов и несоответствий, отраженных в таблице №1 Акта Экспертного исследования №_____ от _____ 202_ года, составленного по результатам проведенной строительной – технической экспертизы в квартире № __, расположенной по адресу:

Составляет (661 602,86+329 069,38) = 990 672,24 рублей, в том числе НДС 20%.

Специалист _____ / _____ /

Специалист _____ / _____ /