

и качественные дороги» на региональных и межмуниципальных автомобильных дорогах Иркутской области. Режим доступа: <http://dor38.ru/bkad-2-0/> (дата обращения 19.10.2021)

9. Богомолов В.Н. Отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка ис-

пользования бюджетных ассигнований, направленных на содержание автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального и межмуниципального значения в 2018 году и истекшем периоде 2019 года». Режим доступа: [s8e8afe3c8e348dc67f36bd6e24bf5c8.pdf](http://s8e8afe3c8e348dc67f36bd6e24bf5c8.pdf)/ (дата обращения 20.10.2021).

**УДК 69.059+69.003+657.92**

*Горбач Павел Сергеевич,*  
к.т.н., доцент, заведующий кафедрой «Промышленное и гражданское строительство»,  
ФГБОУ ВО «Ангарский государственный технический университет», e-mail:  
[gorbachps@mail.ru](mailto:gorbachps@mail.ru)

*Гордеев Клим Игоревич,*  
генеральный директор АНО «Экспертный центр СУДЭКС»,  
e-mail: [centr-sudex@mail.ru](mailto:centr-sudex@mail.ru)

## К ВОПРОСУ О СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

*Gorbach P.S., Gordeev K.I.*

## TO THE QUESTION OF JUDICIAL CONSTRUCTION-TECHNICAL EXPERTISE

**Аннотация.** В статье рассматриваются проблемы судебной строительно-технической экспертизы при оценке результатов расчета восстановительной стоимости ремонта помещений, подвергшихся заливу.

**Ключевые слова:** экспертиза, восстановительный ремонт, стоимость.

**Abstract.** The article discusses the problems of judicial construction-technical expertise in assessing the results of calculating the replacement cost of repairs to premises exposed to the flooding.

**Keywords:** expertise, restoration repair, cost.

Строительно-техническая экспертиза (СТЭ) – это установление в процессе контроля градостроительной деятельности соответствия объектов СТЭ обязательным требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации, технических регламентов, которые принимаются в установленном порядке и соблюдение которых обеспечивает надлежащее качество и безопасность градостроительной деятельности.

Сложность таких экспертиз порой заключается в том, что сложно сразу сказать, кто виновник обнаруженных отступлений и возможно ли их исправить с минимальными ресурсными затратами. К таким сложным задачам можно отнести залив помещений.

Залив помещения (квартиры) – это ситуация, при которой помещения получают повреждения в результате попадания воды

из выше расположенного помещения (помещений); нарушения целостности крыши или наружных стен дома; повреждения оконных блоков, балконов или лоджий; разгерметизации соединений шаровых кранов, гибких подводок или радиаторов отопления (инженерные сети); человеческого фактора (забыли перекрыть воду).

Ремонтно-восстановительные работы, определенные экспертом, должны быть направлены исключительно на ликвидацию последствий залива. Поэтому одной из задач исследования является отделение дефектов, связанных с заливом, от иных (схожих) дефектов (при наличии таковых).

Характер выявленных дефектов определяет выбор видов подлежащих выполнению ремонтно-строительных работ.

В зависимости от вида и уровня примененных на исследуемом объекте технологичных ремонтных работ, наличия (отсутствия) нестандартных дизайнерских решений, качества использованных при первоначальной (имевшей место до залива) отделке квартиры материалов эксперт выбирает метод определения стоимости восстановительного ремонта.

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.

Базисно-индексный метод предназначен для приближения стоимости строительства к оптимальному значению, поскольку стоимость ресурсов на текущем уровне цен устанавливается по итогам ежемесячного мониторинга и расчёта средневзвешенных и средних цен, осуществляемого специализированными центрами по ценообразованию в строительстве. Использование индексов на отдельные расходные статьи, ресурсы, а также по конкретным конструктивным решениям, элементам, видам ремонта по отношению к их базисной стоимости позволяет с определенным уровнем точности устанавливать стоимость на актуальном ценовом уровне, при этом исключаются индивидуальные финансовые затраты со стороны подрядной организации. Применение базисно-индексного метода обеспечивает заказчика определенной гарантией на то, что расходы на реализацию объекта строительства или строительную продукцию не будут в итоге превышать средние по региону цены. Рассматриваемый метод предполагает, что участники строительного процесса и рынка в целом, будут ориентироваться на обоснованный затратный уровень, сопутствующие расходы, а не полное возмещение издержек со стороны подрядных организаций по факту.

Ресурсный метод определения стоимости строительства представляет собой калькулирование в текущих (прогнозируемых) ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проекта. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях, данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цены,

времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод – калькулирование стоимости работ, сочетая базисно-индексный и ресурсный методы.

При определении стоимости восстановительного ремонта, причиненного затоплением объекта исследования, в основном применяют базисно-индексный подход, что обуславливается спецификой проведенного исследования. Также при оценке учитываются: уровень отделки и качество использованных материалов.

Стоимость строительно-ремонтных работ определяется с учетом того, какие именно работы необходимо произвести. Затраты на ремонт должны быть достаточными, чтобы восстановить помещению первоначальный вид, как до затопления.

Для сравнения рассмотрим объект, для которого рассчитаем стоимость восстановительных работ двумя методами.

Из описания внутренней отделки объекта исследования по данным проведенного осмотра выявлены дефекты и составлена ведомость объемов работ, необходимых для устранения повреждений при затоплении (см. таблицу).

В процессе осмотра выявлены следующие дефекты:

- разбухание дверной коробки (фото 1);
- поперечная трещина плитки (фото 2);
- износ инженерных сетей (фото 3).

На основании ведомости объемов работ произведен локальный ресурсный сметный расчет в текущих ценах на 2 квартал 2021 года.

Локальный ресурсный сметный расчет (фото 4) составлен при использовании программного комплекса «Гранд Смета». Применена нормативная база ГЭСН (государственные элементные сметные нормы) - 2001 (редакция 2020 год с изменениями 1, 2, приказ № 871/пр, № 875/пр, №874/пр от 26.12.2019 года. Минстроя РФ от 26.12.2019 года). Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) предназначены для определения состава и потребности в материально-технических и трудовых ресурсах, необходимых для выполнения строительных, монтажных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ.



Фото 1 – Разбухание дверной коробки

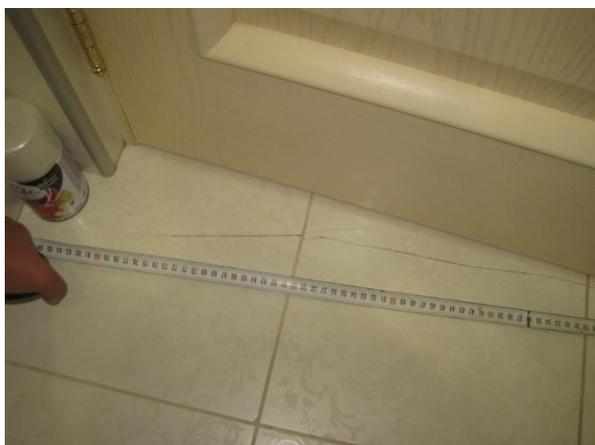


Фото 2 – Поперечная трещина плитки



Фото 3 – Износ инженерных сетей

По результатам локального ресурсного сметного расчета сметная стоимость восстановительных работ по устранению повреждений, полученных в результате залива, составила 175,3 тыс. руб.

Таблица – Ведомость объемов работ

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
<b>Помещение № 1</b>			
1.	Демонтаж керамической плитки пола	м <sup>2</sup>	3
2.	Грунтование пола	м <sup>2</sup>	3
3.	Облицовка пола керамической плиткой	м <sup>2</sup>	3
4.	Затирка швов	м <sup>2</sup>	3
5.	Демонтаж двери	шт	1
6.	Монтаж двери	шт	1
<b>Помещение № 2</b>			
1.	Демонтаж керамической плитки пола	м <sup>2</sup>	3,4
2.	Грунтование пола	м <sup>2</sup>	3,4
3.	Облицовка пола керамической плиткой	м <sup>2</sup>	3,4
4.	Затирка швов	м <sup>2</sup>	3,4
5.	Демонтаж двери	шт	1
6.	Монтаж двери	шт	1
<b>Помещение № 3</b>			
1.	Демонтаж плинтуса	п.м.	21,6
2.	Демонтаж паркетной доски	м <sup>2</sup>	18,9
3.	Монтаж плинтуса	п.м.	21,6
4.	Монтаж паркетной доски	м <sup>2</sup>	18,9
<b>Прочее</b>			
1.	Установка металлического порожка под дверь	шт.	1
2.	Очистка помещений от строительного мусора	т.	0,1

Жилые помещения (квартиры) \_\_\_\_\_ (наименование строений)  
**ЛОКАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1**  
 (локальный смет)  
 на определение стоимости восстановительных работ по устранению повреждений, полученных в результате залива \_\_\_\_\_  
 (наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:  
 Сметная стоимость строительных работ \_\_\_\_\_ 175,318 тыс. руб.  
 Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ 11,181 тыс. руб.  
 Сметная трудоемкость \_\_\_\_\_ 33,84 чел. час.  
 Составлена(а) в текущей (прогнозной) ценах по состоянию на 2 квартал 2021 года

№ п/п	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.		Сметная стоимость в текущих (прогнозных) ценах, руб.	
				на ед.	всего	на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Расчет 1. санузлы</b>							
1	ГЭСР07.2.3 Город Мусоргский Ремонт 08.01.2019 №87/лп	Работы по ремонту полов: из керамических плиток	100 м <sup>2</sup>		0,03	21725,58	651,77
		затраты труда рабочих (в 3)	чел.-ч	69,87		2,1	350,36
		затраты труда машинистов	чел.-ч	1,44		0,04	45,22
	1.31.06.08-048	Подъемники одностоповые, грузоподъемность до 500 кг; высота подъема 0,4 м	маш. час	1,44		0,04	511,49
		Покраска поверхностей грунтовой глубиной 100 мм	100 м <sup>2</sup>		0,03	2563,56	76,81
3	ГЭСН15.04.006-03 Город Мусоргский Ремонт 08.01.2019 №87/лп	Покраска поверхностей грунтовой глубиной 100 мм	100 м <sup>2</sup>		0,03	2563,56	76,81
		затраты труда рабочих (в 4)	чел.-ч	4,65		0,14	338,22
		затраты труда машинистов	чел.-ч	0,02			0,62
	1.01.17.01.08-0091	Ветровые	шт	0,1		0,003	68
	1.01.17.01.08-0091	Грунтовка бетоноконтакт	т	0,0103		0,000000	92945,59
	1.01.17.01.08-0091	Грунтовка бетоноконтакт	т	0,0103		0,000000	92945,59

Фото 4 – Локальный ресурсный сметный расчет

По результатам локального ресурсного сметного расчета сметная стоимость восстановительных работ по устранению повреждений, полученных в результате залива, составила 175,3 тыс. руб.

При использовании ресурсно-индексного метода для последующих расчетов стоимость ремонтных работ на исследуемом объекте определялась на основе нормативной базы стоимости работ (фирменных сметных нормативов) строительных фирм, работающих на рынке ремонта квартир. Расход материалов определялся согласно данным, представленным в сборниках элементных сметных норм (МТСН 81-98 «Общие положения по применению элементно-сметных норм на строительные и ремонтно-строительные работы»). Стоимость материалов определялась исходя из средних рыночных цен в городе на основании анализа предложений соответствующих

фирм-поставщиков и торговых предприятий. В результате проведенных расчетов стоимость восстановительных работ по устранению повреждений, полученных в результате залива, составила 420 тыс.руб.

Анализируя полученные данные, видна существенная разница между расчетом, проведенным базисно-индексным и ресурсно-индексным методами. С одной стороны учитываются нормы федеральных расценок, а с другой рыночная стоимость. В этой связи возникает вопрос о методике расчета восстановительного ремонта и необходимости создания единого научно-обоснованного подхода для решения этой задачи.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Принят комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства 21 августа 2003. Статус – Действующий.

2. ГОСТ 34059-2017 «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем отопления, горячего и холодного водоснабжения. Общие технические требования» (утв. Приказом Федераль-

ного агентства по техническому регулированию и метрологии от 16.01.2018г. N 6-стПриказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений») (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304).