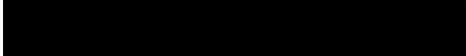




ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ 

Заказчик:

Адрес:

Исполнитель:

Е-mail:

Тел:

Эксперт:

Дата составления:

29.01.2020 г.

Москва, 2020 г.

Вводная часть

Данные Заказчика:	<p>[REDACTED]</p> <p>Адрес: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Паспорт: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Дата выдачи [REDACTED]</p> <p>Код подразделения [REDACTED]</p>
Договор на оказание экспертных услуг:	<p>Яр [REDACTED] от 10.01.2020 г.</p>
Организация, выполнявшая обследование и подготовившая заключение	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>ИНН [REDACTED]</p> <p>КПП [REDACTED]</p> <p>ОГРН [REDACTED]</p> <p>ОКПО [REDACTED]</p> <p>Юридический адрес: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Фактический адрес: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Тел: [REDACTED]</p> <p>р/с [REDACTED]</p> <p>в [REDACTED] г. Москва.</p> <p>к/с [REDACTED]</p> <p>БИК [REDACTED]</p>
Специалист:	<p>[REDACTED]</p> <p>Гражданин Российской Федерации, паспорт № [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Образование:	<p>Инженер строитель, факультет промышленно – гражданское строительство от 1995 года.</p> <p>Юрист по специальности юриспруденция от</p>

	<p>2000 года.</p> <p>Повышение квалификации по программе «Строительство зданий и сооружений», Удостоверение [REDACTED]</p> <p>Является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований Палата судебных экспертов имени Ю. Г. Корноухова, регистрационный номер в реестре членов «СУДЭКС» № [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Протокол заседания Президиума СУДЭКС» № [REDACTED] от 03.10.2016 г.</p> <p>Сертификат соответствия судебного эксперта требованиям системы и органа сертификации, предъявляемым к судебному эксперту в сфере «Строительно-технической экспертизы». № [REDACTED] [REDACTED]</p>
Общий стаж работы:	29 лет.
Стаж работы в строительстве:	24 год.
Стаж работы по подготовке экспертных заключений:	9 лет.

Вопросы, поставленные перед специалистом

Вопросы	<p>1. Путем проведения визуального обследования определить, имеются ли недостатки, если имеются то какие, в результатах выполненных работ по строительству объекта недвижимости в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве № [REDACTED]</p> <p>2. Определить стоимость устранения выявленных недостатков?</p>
---------	--

Объекты исследования

Объектом исследования являются:	<p><i>Жилое помещение, назначение:</i></p> <p><i>Квартира;</i></p> <p><i>условный номер - 353;</i></p> <p><i>этаж расположения - 9;</i></p> <p><i>номер подъезда (секции) - 5;</i></p> <p><i>проектная общая площадь - 64,39 кв. м;</i></p> <p><i>проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений) - 64,39 кв. м;</i></p> <p><i>количество комнат – 2;</i></p> <p><i>проектная площадь комнат - 26,34 кв. м.,</i></p> <p><i>условный номер комнаты – 1, проектной площадью - 13,38 кв. м;</i></p> <p><i>условный номер комнаты - 2, проектной площадью - 12,96 кв. м;</i></p> <p><i>проектная площадь помещений вспомогательного назначения - 38,05 кв. м в количестве 4 шт.:</i></p> <p><i>наименование помещения - кухня, проектной площадью - 21,59 кв. м;</i></p> <p><i>наименование помещения - санузел, проектной площадью - 5,11 кв. м;</i></p> <p><i>наименование помещения - санузел, проектной площадью - 2,25 кв. м;</i></p> <p><i>наименование помещения - холл, проектной</i></p>
---------------------------------	---

	<i>площадью - 9,10 кв. м.</i>
--	-------------------------------

Исследовательская часть

Содержание исследования	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Проведение обследования.</i> 2. <i>Подготовка настоящего заключения.</i>
Метод исследования	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Общенаучный – аналитический.</i>
Ссылки на методические и справочные материалы.	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Методика исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: А. Ю. Бутырин (РФЦСЭ при Минюсте России).</i> 2. <i>Бутырин А. Ю., Орлов Ю. К. «Строительно-техническая экспертиза в современном судопроизводстве» - учебник М.; РФЦСЭ при Минюсте РФ, 2011.</i> 3. <i>Грунин И. Ю., Бутько В. Б., Липин Д. Н. и др. «Научно-практические принципы применения визуально-измерительного контроля в строительной экспертизе» - учебно-практическое пособие – М.; Наука 2011.</i> 4. <i>Гражданский кодекс Российской Федерации.</i> 5. <i>СНиП II-22-81* "Каменные и армокаменные конструкции". Разделы 1 - 6.</i> 6. <i>СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия. Общие положения". Разделы 1 - 9; приложение 5 (карты 1 - 7, дополнения к картам 1,4).</i> 7. <i>СНиП 2.03.13-88 "Полы". Разделы 1, 2 (пункты 2.1 - 2.5, 2.6 - 2.9), 3 - 7.</i> 8. <i>СНиП 23-05-95* "Естественное и</i>

искусственное освещение". Разделы 4 - 6, 7 (пункты 7.1 - 7.51, 7.53 - 7.73, 7.76, 7.79 - 7.81), 8 - 13; приложение К.

9. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия.
Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)».
10. СНиП 2.03.13-88 "Полы". Разделы 1, 2 (пункты 2.1 - 2.5, 2.6 - 2.9), 3 - 7.
11. СП 60.13330.2012 «Актуализированная редакция СНиП 41-0102003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».
12. СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий».
13. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
14. СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции». Разделы 3 - 8.
15. ГОСТ 19111-2001. «Изделия погонажные профильные поливинилхлоридные для внутренней отделки. Технические условия».
16. ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные. Технические условия».
17. ГОСТ 475-2016 «Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия».
18. Правила устройства электроустановок (6-е издание).
19. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения». (с Изменением N 1)/
20. ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Ограничения в исследовании

1. Настоящее заключение эксперта может быть использовано как доказательство в судебных спорах.
2. Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, ограничиваются следующими условиями:

Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в задании на исследование целях.

В процессе исследования предполагалось, что предоставленная заказчиком, информация является точной и достоверной. Специальная экспертиза (почерковедческая, техническая экспертиза документов, автороведческая и пр.) предоставленных документов не проводилась.

Настоящее заключение - не подменяет, не отменяет, и не изменяет не одно заключение, в целом или в любой его части, которое было сделано или будет сделано в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации.

Специалист не несет ответственность за обстоятельства, которые невозможно определить иным путем, кроме как визуальным изучением объектов и представленной заказчиком документации.

Исследование

Вопрос №1

Путем проведения визуального обследования определить, имеются ли недостатки, если имеются то какие, в результатах выполненных работ по строительству объекта недвижимости в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве № [REDACTED] (АК), от 17.10.2018 г?

Для ответа на поставленный вопрос, специалист произвел с 12-30 до 14-30 часов 22.01.2020 г., визуальное обследование объектов исследования, в присутствии заказчика.

Перед проведением обследования заказчик надлежащим образом уведомил застройщика о дате, времени и месте проведения обследования.

Застройщик предоставил специалисту и заказчику доступ к объекту исследования.

Схема расположения объекта исследования указана на Схеме №1 и Схеме №2.

Схема №1



Схема №1
Икша
Икша

Схема №2



План квартиры и помещений
указан на Схеме №3.

Схема №3



В результате проведенного визуального обследования было установлено, что в результатах выполненных работ по отделке жилых помещений квартиры имеются следующие недостатки:

1. Плинтус по всему периметру стен имеет следы грязи и краски, неплотное примыкание к поверхности пола и в местах стыка плинтуса между собой заделано шпатлевкой **Фото №1-3**. Общая длина дефектного плинтуса составляет 44 метра погонных (далее будет использоваться сокращение - м. п.).

Фото №1

Плинтус по всему периметру стен имеет следы грязи и краски, неплотное примыкание к поверхности пола и в местах стыка между собой заделано шпатлевкой.

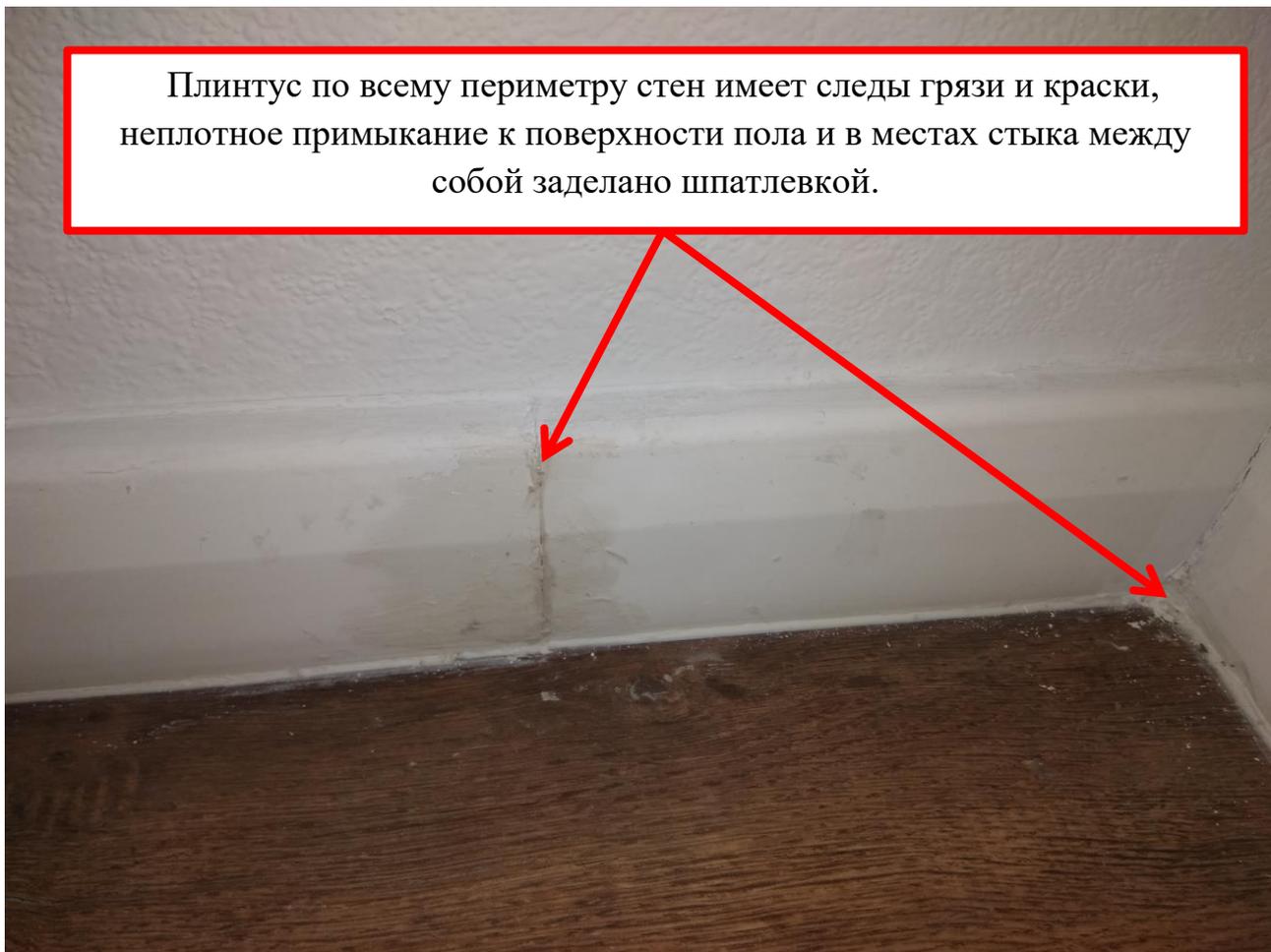


Фото №2

Плинтус по всему периметру стен имеет следы грязи и краски, неплотное примыкание к поверхности пола и в местах стыка между собой заделано шпатлевкой.



Фото №3

Плинтус по всему периметру стен имеет следы грязи и краски, неплотное примыкание к поверхности пола и в местах стыка между собой заделано шпатлевкой.



2. На поверхности стены, со стороны коридора общего пользования, возле блока входной двери выявлены две вертикальные трещины, идущие вверх от дверного блока к потолку, также имеется горизонтальная трещина на стене жилой комнаты №2, *Фото №4 и 5.*

Фото №4

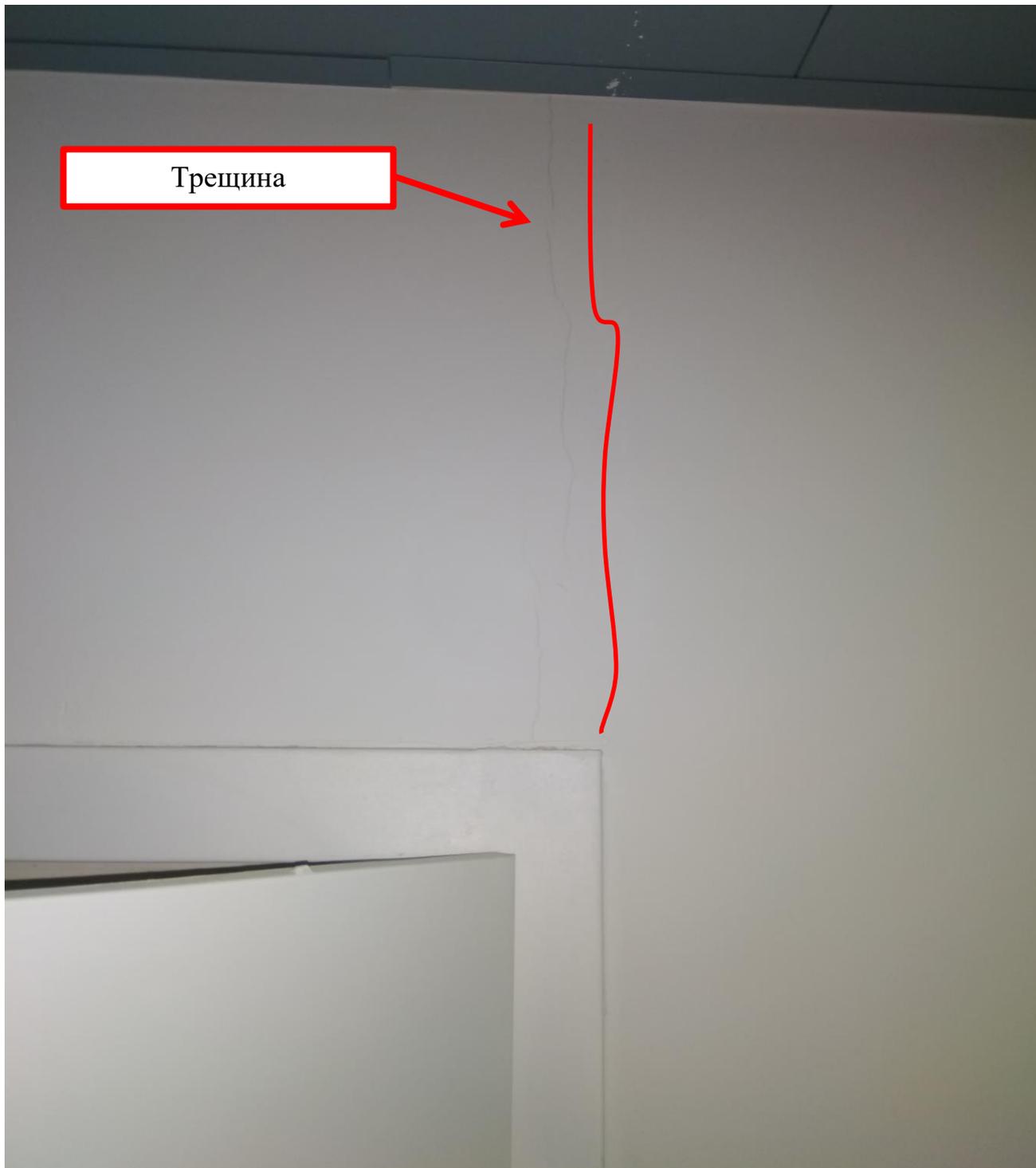
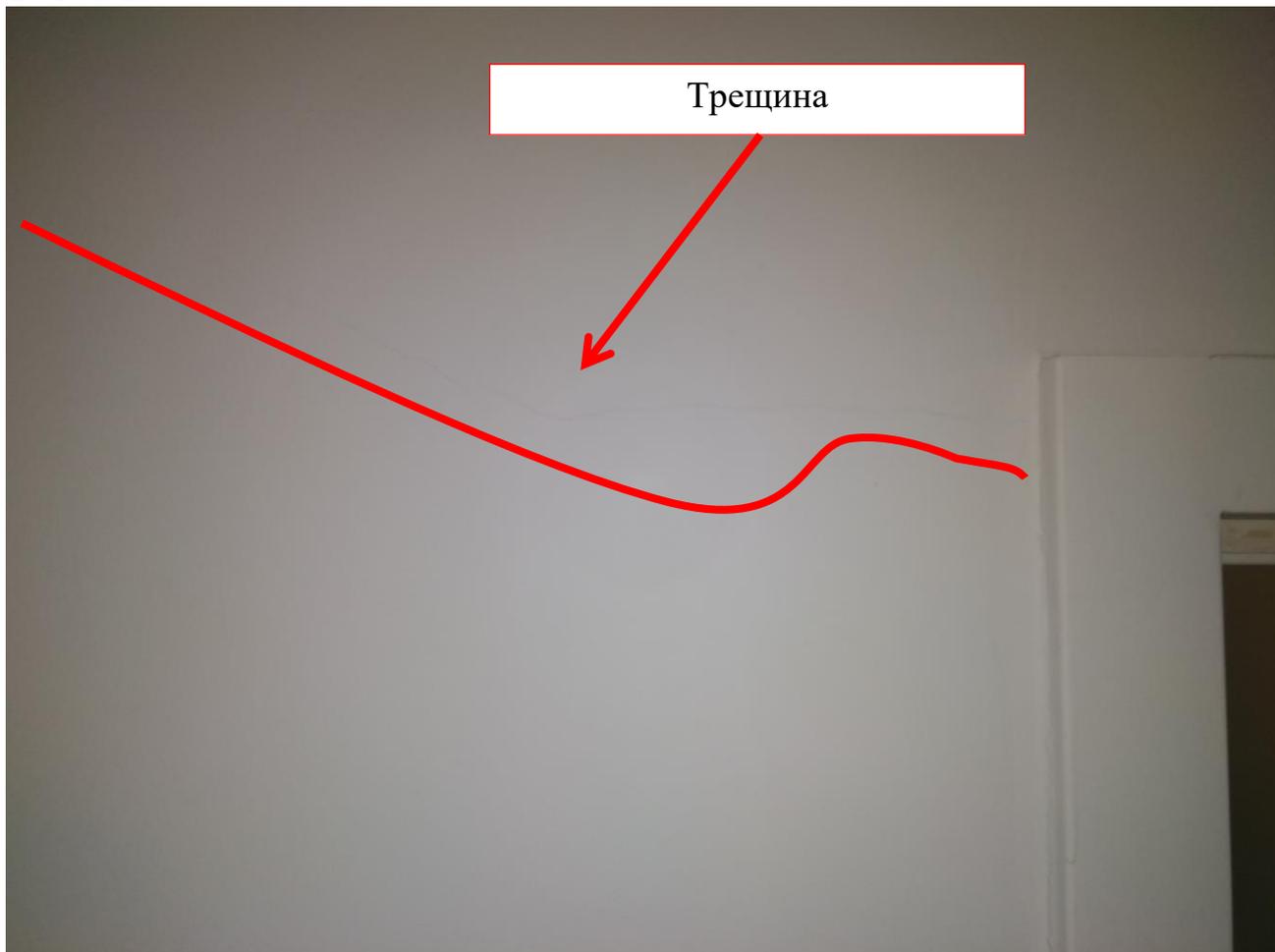


Фото №5



3. Среднее верхнее крепления декоративного экрана под ванной – помещение сан-узла, площадью 5,11 м. кв., отломано, *Фото №6*.

Фото №6



4. В санузле площадью 2,25 м. кв. разорван натяжной потолок, *Фото №7.*

Фото №7



5. Поверхность металлического полотна входной двери имеет следующие дефекты: повреждения окраски и следы ржавчины, *Фото №8 и 9.*

Фото №8

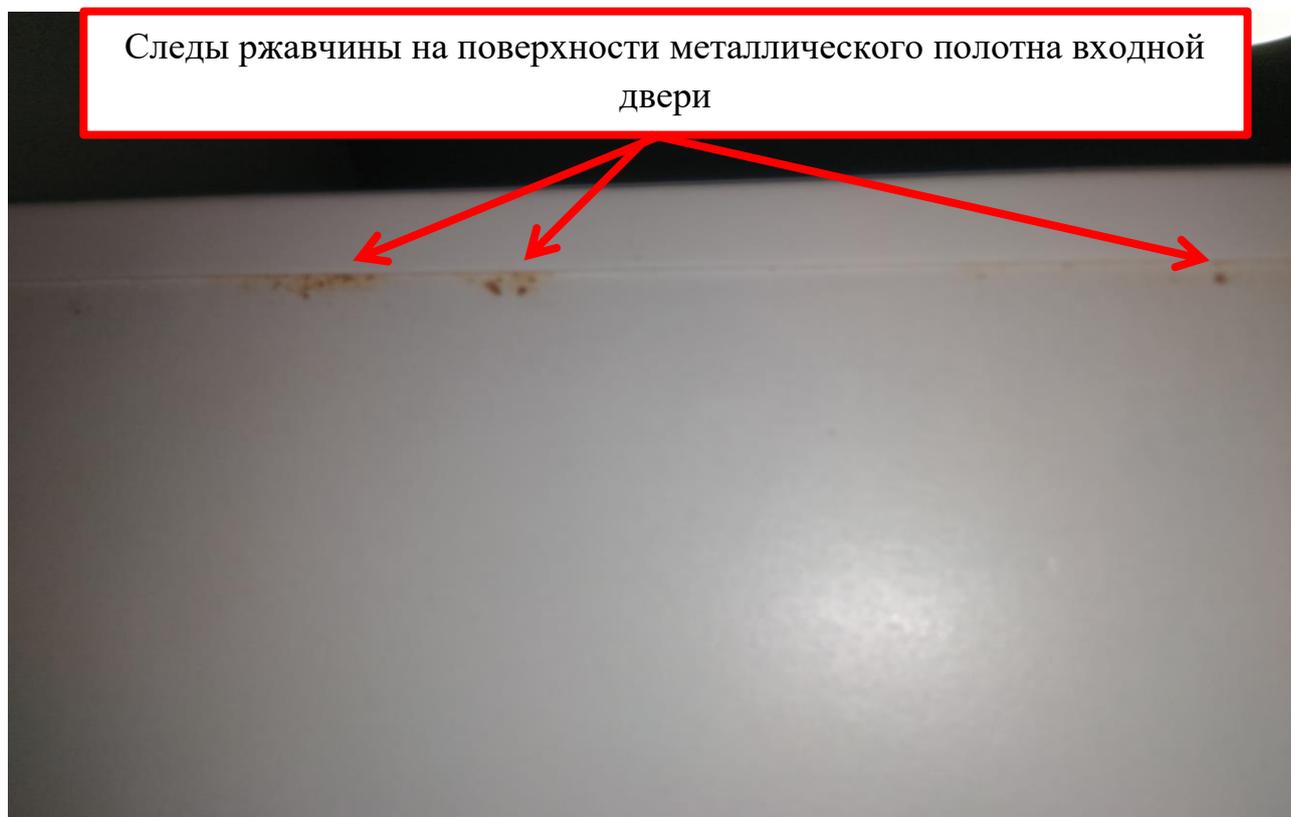
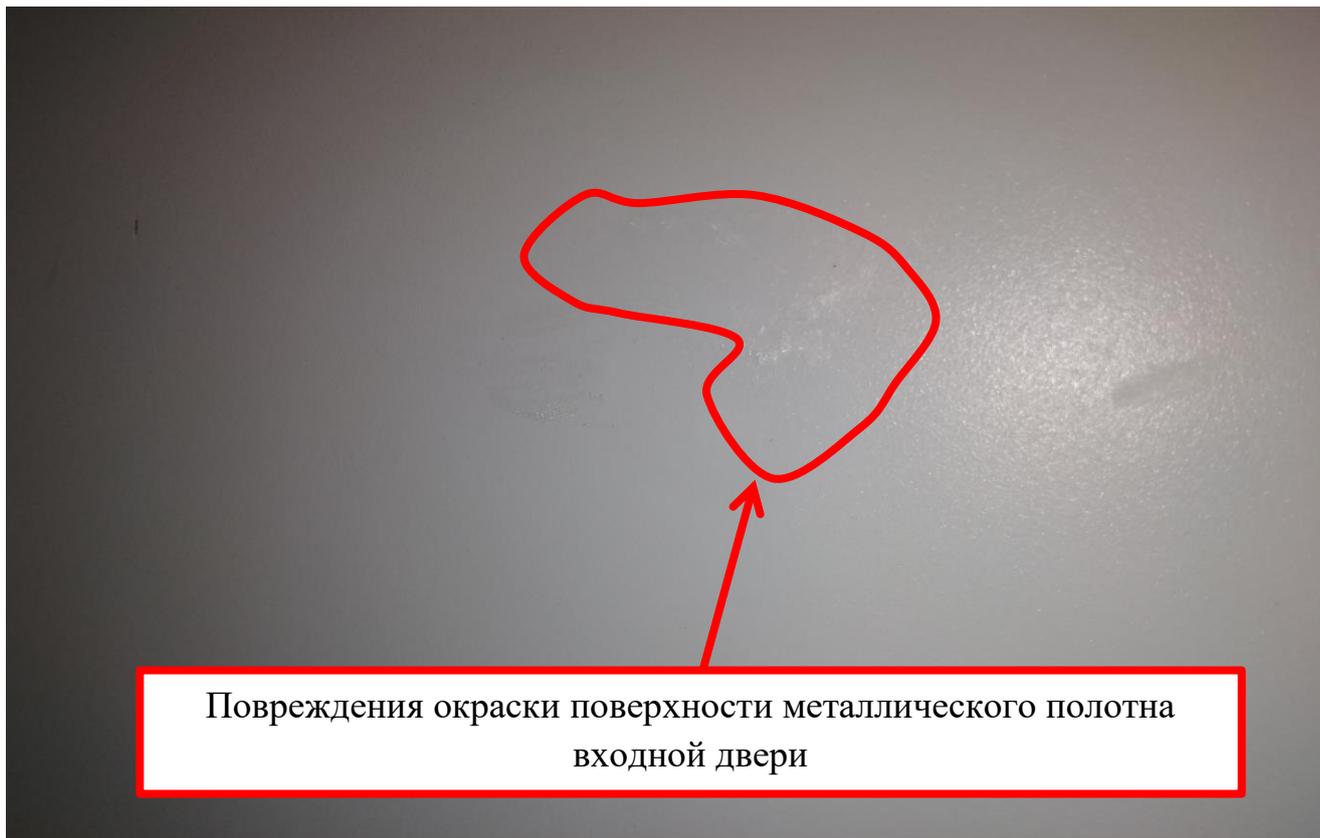


Фото №9



6. Оклейка стен обоями выполнена из отдельных кусков - доклейка, разной длины, *Фото №10 и 11.*

Фото №10



Фото №11



7. Поверхность ламинированного напольного покрытия, возле радиатора отопления, в помещении кухни имеет трещину, заделанную шпатлевкой, **Фото №12.**

Фото №12



8. При простукивании поверхности пола, в жилых комнатах №1 и №2, а также кухни, по углам стен и в районе окна обнаруживаются пустоты, которые могут свидетельствовать о неровности стяжки - вздутиях в данных местах.
9. Стена между кухней и жилой комнатой №1, а также стена в холле (возле шкафа подключения труб отопления) имеют отклонение поверхности от вертикали в пределах 4-8 мм., *Фото №13-15.*

Фото №13

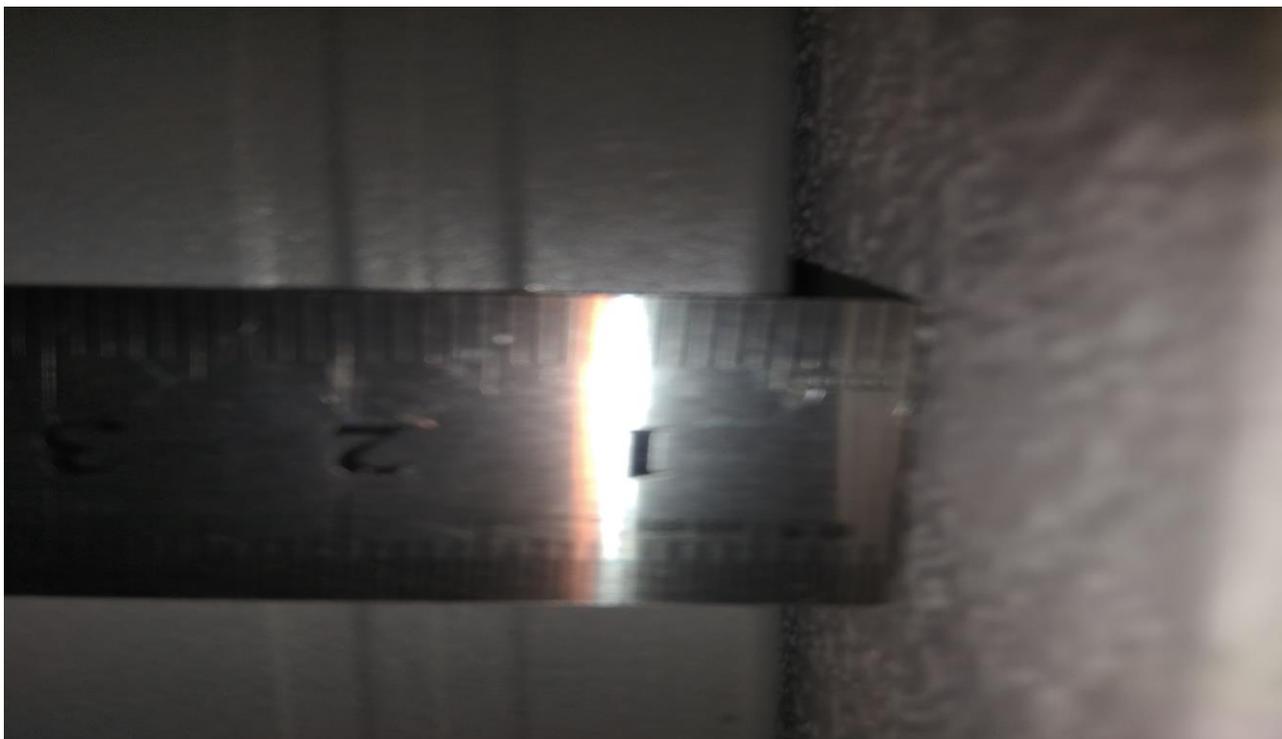


Фото №14



Фото №15



10. Дверное полотно в сан-узле площадью 5,11 м. кв., имеет отклонение от уровня дверного блока в 6 мм., *Фото №16.*

Фото №16



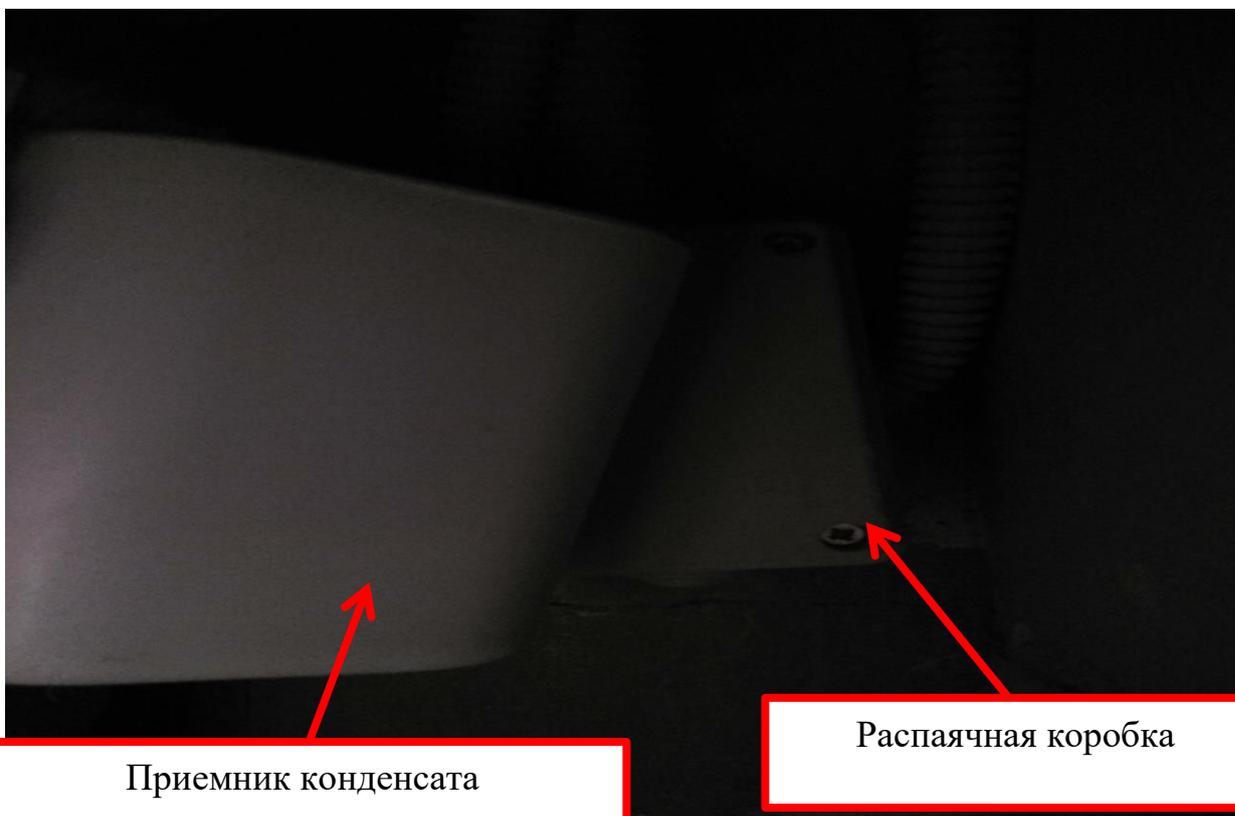
11. Под ванной на стену не уложен 1 (один) ряд керамической плитки, *Фото №17.*

Фото №17



12. В коробе с водопроводными стояками горячего, холодного водоснабжения и канализации совместно проложен кабель освещения помещения сан-узла с установкой распределительной коробки, рядом с приемником конденсата от системы кондиционирования, *Фото №18.*

Фото №18



Приемник конденсата

Распаячная короба

13. Стык шкафа подводки труб отопления со стеной в прихожей замазан шпатлевкой, *Фото №19.*

Фото №19



Оценка выявленных недостатков:

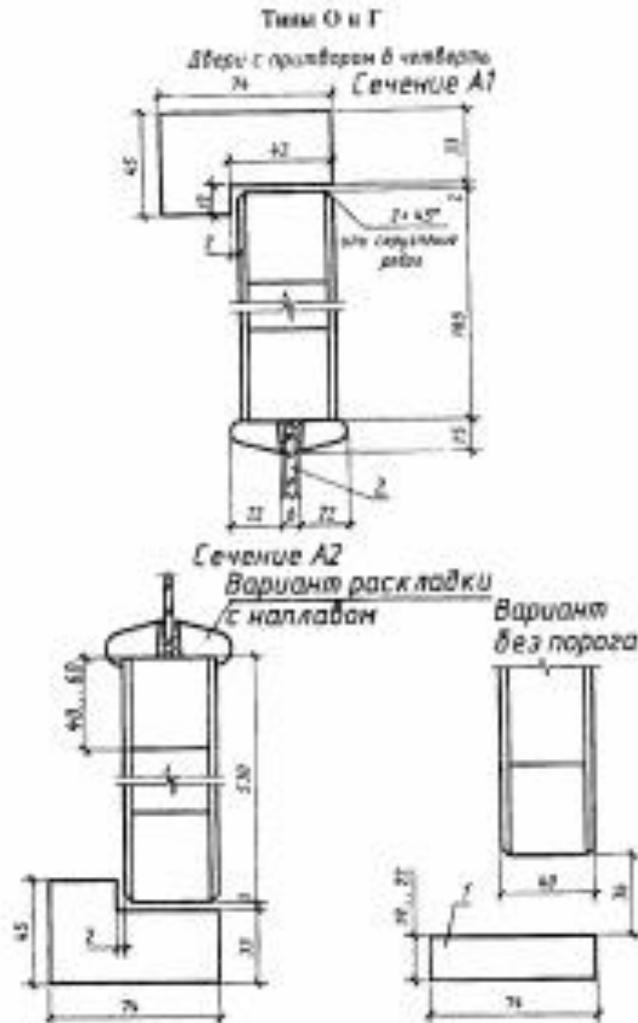
1. Недостатки в поверхности плинтуса - следы грязи и краски, неплотное примыкание к поверхности пола и в местах стыка плинтуса между собой заделано шпатлевкой являются нарушением требований ГОСТ 19111-2001 «Изделия погонажные профильные поливинилхлоридные для внутренней отделки. Технические условия» п. 4.1.2 – *«Изделия изготавливают разных цветов, с глянцевой, матовой, гладкой, рифленой или тисненой лицевой поверхностью, а также ламинированные. Цвет и фактура лицевой поверхности должны соответствовать образцу-эталоноу,*

согласованному с потребителем», п. 4.1.5 – «На лицевой поверхности изделий не допускаются наплывы, бугорки, раковины, царапины и пятна. Кромки и торцы не должны иметь местных искривлений, надрывов и зазубрин». Наличие зазоров между поверхностью пола и плинтусом нарушает требования СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)», п. 8.14.1, Таблица 8.15 – «Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотен линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток – не допускаются».

2. Недостатки в поверхностях стен - вертикальные трещины, идущие вверх от дверного блока к потолку и горизонтальная трещина на стене жилой комнаты, а так же отклонение от вертикали поверхности стен. Данные недостатки нарушают требования СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)», п. 7.2.13, Таблица 7.4, максимально допустимая величина отклонения вертикальной поверхности на 1м длины по оштукатуренному основанию составляет – не более 3 мм на 1 м длины или не более 10 мм на всю высоту.
3. Недостаток в декоративном экране под ванной – среднее верхнее крепления отломано. Данный недостаток не нормируется, но отсутствие одного из креплений не позволяет надлежащим образом осуществить крепление данного изделия.
4. Недостаток натяжной потолок в санузле площадью 2,25 м. кв. – разрыв по всей длине. Данный недостаток вызван повреждением материала подвесного потолка при его монтаже.
5. Недостатки поверхность металлического полотна входной двери - повреждения окраски и следы ржавчины. Данный недостаток нарушает требования ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные. Технические условия» п.5.4.3 - «Поверхности стальных элементов коробок и полотен не должны иметь трещин, механических повреждений, раковин, искривлений, ржавчины. На лицевых поверхностях стальных элементов допускаются незначительные местные углубления, риски, волнистость глубиной до 0,5 мм, не снижающие функциональных свойств и качества изделий».
6. Недостаток в оклейке стен обоями - оклейка обоями выполнена из отдельных кусков - доклейка, разной длины. Данные недостатки

нарушают требования СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)», п. 7.6.15 – *«Приемку работ проводят путем визуального осмотра. При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не допускают воздушные пузыри, Замятины, пятна и другие загрязнения, а также доклейки и отслоения».*

7. Недостаток в устройстве напольного покрытия - возможные пустоты – вздутия, между ламинированной доской и стяжкой и наличие трещины в ламинированной поверхности покрытия пола. Данные недостатки нарушают требования СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)», п. 8.14.1, Таблица 8.15 – *«Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному».*
8. Недостатки в установке дверных блоков и полотен – наличник не соприкасается с поверхностью пола и не отрегулирован уровень дверного полотна в сан-узле. Данный недостаток нарушает требования ГОСТ 475-2016 «Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия» п. 5.4.8 – *«Установка и крепление наличников, доборных элементов, нащельников, обкладок, реек, раскладок и других элементов облицовки и отделки должны обеспечивать надежное соединение с сопрягаемыми элементами проема и конструкции дверного блока под действием нагрузок, возникающих при нормальных условиях эксплуатации»* и ГОСТ 6629-88 «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий», *Чертеж 3, лист 1, величина зазора между дверным полотном и коробкой должна составлять – 3 мм.*



1 — монтажная доска; 2 — узорчатое стекло по ГОСТ 5533 или армированное стекло по ГОСТ 7483, для обычного стекла по ГОСТ 113 толщиной 4—5 мм

Черт. 3, лист 1

Примечания:

1. Сечение глухих дверей аналогичны остекленным, за исключением деталей остекления.
2. Допускается применение пластмассовых раскладок для крепления стекол.
3. Допускается применение монтажных досок иной конструкции.

9. Недостаток в облицовке плиткой помещения сан-узла — не уложен один ряд плитки под ванной. Данный недостаток вызван выполнением работ не в полном объеме, предусмотренном проектом.
10. Недостаток в устройстве электропроводки в сан-узле — монтаж электропроводки и распределительной коробки совместно со стояками холодного, горячего водоснабжения и канализации. Данный недостаток нарушает требования установленные Правилами устройства электроустановок (6-е издание) п. 2.1.57 — «При параллельной прокладке расстояние от проводов и кабелей до

трубопроводов должно быть не менее 100 мм, а до трубопроводов с горючими или легковоспламеняющимися жидкостями и газами - не менее 400 мм.

Провода и кабели, проложенные параллельно горячим трубопроводам, должны быть защищены от воздействия высокой температуры либо должны иметь соответствующее исполнение».

В соответствии с ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения» (с Изменением N 1) «**Годная продукция** - Продукция, удовлетворяющая всем установленным требованиям» а «**Дефект** - Каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям». Следовательно, все выявленные и описанные в настоящем заключении недостатки в чистовой отделке являются дефектами, наличие которых нарушает обязательные требования договора участия в долевом строительстве № [REDACTED] (АК), от 17.10.2018 г., и действующего законодательства и нормативно-технические требования Российской Федерации, а следовательно требуют устранения в полном объеме с целью привести жилое помещение в надлежащий вид.

Вопрос №2

Определить стоимость устранения выявленных недостатков?

Для ответа на данный вопрос, специалистом был составлен перечень работ, которые - по его мнению, необходимо выполнить для устранения выявленных дефектов – **Таблица №1.**

Таблица №1

№ п.п.	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
1	Демонтаж шкафа для разводки труб отопления в коридоре	шт.	1
2	Демонтаж подвесного потолка	м. кв.	64,39
3	Демонтаж плинтуса	м. п.	44
4	Демонтаж дверных наличников	м. п.	32
5	Демонтаж входной металлической двери	шт.	1
6	Демонтаж напольного покрытия из ламината	м. кв.	64,39
7	Демонтаж части настенной плитки с короба облицовки водопроводных и канализационного стояка в ванной без сохранения плитки	м. кв.	0,5

8	Демонтаж гипсокартонной облицовки короба водопроводных и канализационного стояка в ванной	м. кв.	0,5
9	Прокладка электрического кабеля	м. п.	6
10	Установка распределительной коробки	шт.	1
11	Шпатлевка и выравнивание стен	м. кв.	46
12	Грунтовка стен	м. кв.	150
13	Оклейка стен обоями под последующую окраску	м. кв.	150
14	Окраска обоев за 2 раза	м. кв.	150
15	Монтаж шкафа для разводки труб отопления	шт.	1
16	Регулировка дверного полотна в С/У	шт.	1
17	Монтаж входной металлической двери	шт.	1
18	Приобретение экрана под ванную	шт.	1
19	Облицовка гипсокартонным листом короба водопроводных и канализационного стояков в ванной	м. кв.	0,5
20	Укладка керамической плитки на стену под ванной и короба облицовки водопроводных и канализационного стояка в ванной	м. кв.	1
21	Выравнивание стяжки пола раствором наливного пола	м. кв.	64,39
22	Укладка напольного покрытия из ламината с подложкой из ПВХ	м. кв.	64,39
23	Монтаж ПВХ плинтуса	м. п.	44
24	Монтаж наличника	м. п.	32
25	Монтаж натяжного потолка	м. кв.	64,39

Затем специалистом была изучена доступная ему информация, размещенная в открытом доступе в сети – *Internet*, о стоимости строительных материалов, аналогичных использованных застройщиком для выполнения чистовой отделки квартиры: Средняя стоимость материалов - **Таблица №2** и Итоговая стоимость строительных материалов, необходимых для устранения выявленных дефектов - **Таблица №3**.

Таблица №2

№ п. п.	Наименование материала	Стоимость Источник №1	Стоимость Источник №2	Стоимость Источник №3	Средняя стоимость материалов по 3-м источникам
1	Дверь входная металлическая 205х96	14690	14328	11100	13 372,67
2	Плинтус пластиковый 100Х2500	499	376	269	381,33
3	Наличник дверной 7Х214	279	178	255	237,33
4	Кабель электрический 1,5х3	40	46	43,2	43,07
5	Коробка распределительная пластиковая	99	57	131	95,67
6	Труба гофрированная 16 мм.	299	182	480	320,33
7	Шпатлевка на полимерной основе расход 1,64 кг на 1м, при толщине слоя 1 мм, вес упаковки 28 кг. Площадь стен подлежащих шпатлевки - 46 м. кв., средняя толщина слоя 3 мм., требуемый объем = $46*1,64*3=226$ кг.	1413	1098	1172	1 227,67
8	Обои под окраску виниловые, белые, ширина рулона 1,06 м., длина рулона 25 м.	3245	2231	3900	3 125,33
9	Краска интерьерная бела, водно- дисперсионная, объем банки 10 л., расход на 1м кв.- 1л на 13 м. кв. Окраска за 2 раза $150*2/13=23$ литра.	2999	8548	2449	4 665,33
10	Грунтовка объем банки 10 л., примерно 5 л на 14 м. кв. Площадь грунтуемой поверхности $150+65=215$ м. кв., расход $(215/14)*5=76$ л.	489	513	648	550,00

11	Экран под ванную	3299	2403	0	1 900,67
12	Плитка керамическая	839	636	679	718,00
13	Клей плиточный расход 2,7 кг/м. в., емкость упаковки 5 кг.	199	145	225	189,67
14	Затирка для швов вес упаковки-2 кг.	249	195	205	216,33
15	Ламинат 33 класс, толщина 12 мм.	899	578	799	758,67
15	Подложка под ламинат ПВХ 3мм	13,9	53	19,5	28,80
17	Сухая смесь для наливного пола средняя толщина слоя 3 мм. Расход при толщине слоя 1 мм- 1,5 кг/м. кв., общий расход $64,39*3*1,5=289,76$ кг, вес упаковки 20 кг.	639	448	468	518,33
18	Гипсокартон влагостойкий 12,5 мм., 2500x1200 мм.	361	350	392	367,67
		Источник №4	Источник №5	Источник №6	
19	Потолок натяжной стоимость материала за 1мк.в. - источники информации №4-6.	550	350	299	399,67

Источник №1 - <https://www.obi.ru>.

Источник №2 - <https://leroymerlin.ru>.

Источник №3 - <https://moscow.petrovich.ru>.

Источник №4 - <https://www.potolokelite.ru/tseny.html>.

Источник №5 - <http://www.hitpotolok.ru/material.html?di=12>.

Источник №6 - <http://potolochnik24.ru/price>.

Таблица №3

№ п. п.	Наименование материала	Средняя стоимость по 3-м источникам	Единица измерения	Объем приобретаемого материала	Общая стоимость приобретаемого материала
1	Дверь входная металлическая 205x96	13 372,67	шт.	1	13 372,67
2	Плинтус пластиковый 100X2500	381,33	шт.	18	6 864,00

3	Наличник дверной 7X214	237,33	шт.	15	3 560,00
4	Кабель электрический 1,5х3	43,07	м. п.	10	430,67
5	Коробка распределительная пластиковая	95,67	шт.	1	95,67
6	Труба гофрированная 16 мм.	320,33	бухта	1	320,33
7	Шпатлевка на полимерной основе расход 1,64 кг на 1м, при толщине слоя 1 мм, вес упаковки 28 кг. Площадь стен подлежащих шпатлевки - 46 м. кв., средняя толщина слоя 3 мм., требуемый объем = 46*1,64*3=226 кг.	1 227,67	упаковка	9	11 049,00
8	Обои под окраску виниловые, белые, ширина рулона 1,06 м., длинна рулона 25 м.	3 125,33	рулон	6	18 752,00
9	Краска интерьерная бела, водно-дисперсионная, объем банки 10 л., расход на 1м кв.- 1л на 13 м. кв. Окраска за 2 раза 150*2/13=23 литра.	4 665,33	банка	3	13 996,00
10	Грунтовка объем банки 10 л., примерно 5 л на 14 м. кв. Площадь грунтуемой поверхности 150+65=215 м. кв., расход (215/14)*5=76 л.	550,00	упаковка	8	4 400,00
11	Экран под ванную	1 900,67	шт.	1	1 900,67
12	Плитка керамическая	718,00	м. кв.	1	718,00
13	Клей плиточный расход 2,7 кг/м. кв., емкость упаковки 5 кг.	189,67	шт.	1	189,67
14	Затирка для швов вес упаковки-2 кг.	216,33	шт.	1	216,33
15	Ламинат 33 класс, толщина 12 мм.	758,67	м. кв.	64,39	48 850,55
15	Подложка под ламинат ПВХ 3мм	28,80	м. кв.	64,39	1 854,43
17	Сухая смесь для наливного пола средняя толщина слоя 3 мм. Расход при толщине слоя 1 мм-1,5 кг/м. кв., общий расход 64,39*3*1,5=289,76 кг, вес упаковки 20 кг.	518,33	упаковка	15	7 775,00

18	Гипсокартон влагостойкий 12,5 мм., 2500x1200 мм.	367,67	лист	1	367,67
19	Потолок натяжной стоимость материала за 1мк.в. - источники информации №4-6.	399,67	м. кв.	64,39	25 734,54
	Итого, общая стоимость приобретаемых материалов:				160 447,18

Затем специалистом была изучена доступная ему информация, размещенная в открытом доступе в сети – *Internet*, о стоимости строительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов чистовой отделки квартиры: Средняя стоимость работ, необходимых для устранения выявленных дефектов – **Таблица №4** и **общая стоимость работ, необходимых для устранения выявленных дефектов – Таблица №5.**

Таблица №4

№ п.п.	Наименование работ	Стоимость Источник №1	Стоимость Источник №2	Стоимость Источник №3	Средняя стоимость по 3-м источникам
1	Демонтаж шкафа для разводки труб отопления	500	650	0	575,00
2	Демонтаж подвесного потолка	60	40	0	50,00
3	Демонтаж плинтуса	60	35	0	47,50
4	Демонтаж наличников	60	15	0	37,50
5	Демонтаж ванны	1000	950	0	975,00
6	Демонтаж напольного покрытия из ламината	100	70	90	86,67
7	Демонтаж входной металлической двери	1000	350	360	570,00
8	Демонтаж части настенной плитки с короба облицовки водопроводных и канализационного стояка в ванной без сохранения плитки	120	90	0	105,00
9	Демонтаж гипсокартонной облицовки короба водопроводных и канализационного стояка в ванной	260	160	120	180,00

10	Снятие обоев	120	90	50	86,67
11	Прокладка электрического кабеля	580	475	298	451,00
12	Установка распределительной коробки	500	750	350	533,33
13	Монтаж облицовки гипсокартонным листом облицовочного короба водопроводных и канализационного стояка в ванной	500	550	200	416,67
14	Шпатлевка и выравнивание стен	510	310	270	363,33
15	Оклейка стен обоями	220	175	190	195,00
16	Окраска обоев	200	150	150	166,67
17	Монтаж шкафа для разводки труб отопления	1000	2850	1500	1 783,33
18	Регулировка дверного полотна в С/У	300	450	450	400,00
19	Укладка плитки на стену под ванной и на облицовочный короб водопроводных и канализационных стояков	1200	930	500	876,67
20	Монтаж натяжного потолка	700	0	0	700,00
21	Монтаж ванны	4100	3400	2700	3 400,00
22	Выравнивание стяжки пола наливным полом	350	380	150	293,33
23	Укладка напольного покрытия из ламината	350	280	280	303,33
24	Монтаж плинтуса	220	110		110,00
25	Монтаж наличника	100	90	300	163,33
26	Монтаж входной металлической двери	3500	3000	4000	3 500,00
27	Вывоз мусора	5000	0	1800	3 400,00

Источник №1 - <https://www.remontstroyka.ru>.

Источник №2 - <http://remont-mod.ru>.

Источник №3 - <http://remont-kvartir-design.ru>.

Таблица №5

№ п. п.	Наименование работ	Средняя стоимость по 3-м источникам	Единица измерения	Объем приобретаемого материала	Общая стоимость выполнения работ
1	Демонтаж шкафа для разводки труб отопления	575,00	шт.	1	575,00
2	Демонтаж подвесного потолка	50,00	м. кв.	64,39	3 219,50
3	Демонтаж плинтуса	47,50	м. п.	44	2 090,00
4	Демонтаж наличников	37,50	м. п.	32	1 200,00
5	Демонтаж ванны	975,00	шт.	1	975,00
6	Демонтаж напольного покрытия из ламината	86,67	м. кв.	64,39	5 580,47
7	Демонтаж входной металлической двери	570,00	шт.	1	570,00
8	Демонтаж части настенной плитки с короба облицовки водопроводных и канализационного стояка в ванной без сохранения плитки	105,00	м. кв.	0,5	52,50
9	Демонтаж гипсокартонной облицовки короба водопроводных и канализационного стояка в ванной	180,00	шт.	0	0,00
10	Снятие обоев	86,67	м. кв.	150	13 000,00
11	Прокладка электрического кабеля	451,00	м. п.	6	2 706,00
12	Установка распределительной коробки	533,33	шт.	1	533,33
13	Монтаж облицовки гипсокартонным листом облицовочного короба водопроводных и канализационного стояка в ванной	416,67	м. кв.	0,5	208,33
14	Шпатлевка и выравнивание стен	363,33	м. кв.	46	16 713,33
15	Оклейка стен обоями	195,00	м. кв.	150	29 250,00
16	Окраска обоев	166,67	м. кв.	150	25 000,00

17	Монтаж шкафа для разводки труб отопления	1 783,33	шт.	1	1 783,33
18	Регулировка дверного полотна в С/У	400,00	шт.	1	400,00
19	Укладка плитки на стену под ванной и на облицовочный короб водопроводных и канализационных стояков	876,67	м. кв.	1	876,67
20	Монтаж натяжного потолка	700,00	м. кв.	64,39	45 073,00
21	Монтаж ванны	3 400,00	шт.	1	3 400,00
22	Выравнивание стяжки пола наливным полом	293,33	м. кв.	64,39	18 887,73
23	Укладка напольного покрытия из ламината	303,33	м. кв.	64,39	19 531,63
24	Монтаж плинтуса	110,00	м. п.	44	4 840,00
25	Монтаж наличника	163,33	м. п.	32	5 226,67
26	Монтаж входной металлической двери	3 500,00	шт.	1	3 500,00
27	Вывоз мусора	3 400,00	контейнер	1	3 400,00
	Итого стоимость работ:				208 592,50

Следовательно, общая стоимость строительных материалов и строительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов, по результатам расчетов в *Таблицах №3 и №5* составит: $160\,447,18 + 208\,592,5 = 369\,039,68$ (Триста шестьдесят девять тысяч тридцать девять) рублей 68 копеек.

ВЫВОДЫ

По вопросу №1

Путем проведения визуального обследования определить, имеются ли недостатки, если имеются то какие, в результатах выполненных работ по строительству объекта недвижимости в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве № [REDACTED] (АК), от 17.10.2018 г?

Все выявленные и описанные в настоящем заключении недостатки в чистовой отделке являются дефектами, наличие которых нарушает обязательные требования договора участия в долевом строительстве № [REDACTED] (АК), от 17.10.2018 г., и действующего законодательства Российской Федерации.

По вопросу №2

Определить стоимость устранения выявленных недостатков?

Общая стоимость строительных материалов и строительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов составит:

369 039,68 (Триста шестьдесят девять тысяч тридцать девять) рублей 68 копеек.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 – Документы специалиста и экспертной организации.

Заключение подготовил _____ [REDACTED]