

УДК 69:003

К ВОПРОСУ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ПОСЛЕ ПОЖАРА

© Т.В. Добышева¹, О.Б. Доржиева²

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, Российская Федерация, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Приведено описание независимой экспертизы, представлены цели независимой экспертизы. Описаны этапы проведения оценки имущества после пожара. оценки стоимости затрат на восстановление объекта. Рассмотрены методы оценки ущерба после пожара и оценки стоимости затрат на восстановление объекта. Дано описание годных остатков после пожара.

Ключевые слова: методы оценки ущерба, восстановительный ремонт, годные остатки

TO THE ISSUE OF DETERMINING THE COST OF RESTORATION REPAIR AFTER A FIRE

© Tatyana V. Dobysheva, Oyuna B. Dorzhieva

Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov Str., Irkutsk 664074, Russian Federation

The description of an independent examination before the purpose of the independent examination. Describes the stages of the assessment of property after a fire. Methods of damage assessment after a fire are considered. This description fit the remnants after a fire.

Keywords: damage assessment methods, regenerative repair, usable residues

Независимая оценка ущерба, нанесенного в результате различных аварий, обычно требуется для суда или для досудебного решения споров. В отличие от судебной экспертизы, назначаемой по решению суда и имеющей обязательный характер, оценка ущерба проводится до официальных разбирательств. Отчет о такой процедуре признается в качестве письменного доказательства по рассматриваемому делу и имеет законную силу, если документ составлен по всей форме. В большинстве случаев независимая экспертиза требуется в следующих ситуациях:

- затопление вашего жилья третьими лицами;
- пожар, произошедший по вине ваших соседей или квартиросъемщиков;
- порча имущества вследствие неудачного ремонта или перепланировки в смежном помещении.

Целью экспертизы является доказательство факта:

- гибели (полное уничтожение) объекта страхования;
- повреждения объекта страхования, когда имущество не подлежит восстановлению;
- повреждения застрахованного имущества как объекта недвижимости без прекращения существования, но при невозможности использования в первоначальном качестве.

Под полной гибелью застрахованного имущества понимается утрата, повреждение или уничтожение застрахованного имущества при технической невозможности его восстановления, или такое состояние, когда необходимые расходы на его ремонт и восстановление превышают стоимость этого имущества на момент наступления страхового случая.

В случае если восстановление поврежденного пожаром жилого дома невозможно или экономически нецелесообразно, производится расчет стоимости всего строительства на дату, предшествующую времени пожара, с учетом величины накопленного физического износа данного объекта.

В случае повреждения имущества материальный ущерб, который выражается в уменьшении стоимости имущества потерпевшего, по объему возмещения по общему правилу ст. 1082 ГК РФ должен быть полным и возмещается либо в натуре (предоставляется вещь того же рода и качества, исправляются повреждения вещи и т.п.), либо в виде компенсации убытков, состоящих как из реального ущерба, так и упущенной выгоды (п.2 ст.15 ГК РФ) [1]. Возместить ущерб обязана виновная сторона либо страховая компания, если имущество застраховано.

Размер убытка – это денежная сумма, которая необходима для восстановления объекта или личного имущества, поврежденного вследствие возгорания. В эту сумму входят все затраты на мате-

¹ Добышева Татьяна Васильевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, e-mail: Dobishevav@mail.ru

Tatyana V. Dobysheva, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department "Expertise and Real Estate Management", e-mail: Dobishevav@mail.ru

² Доржиева Оюна Булатовна, ведущий инженер ООО ЭнергоДепо, e-mail: oyunaicirena@mail.ru
Oyuna B. Dorzhieva, principal engineer ООО EnergoDepo, e-mail: oyunaicirena@mail.ru

риалы и ремонт, а также на покупку вещей (мебели, техники), которые пострадали в результате пожара.

Оценка ущерба имуществу после пожара – это экспертная процедура, направленная на определение рыночной стоимости убытка, причиненного в результате пожара. Другими словами, это расчет стоимости ресурсов, необходимых для восстановительного ремонта личного имущества в денежном эквиваленте.

Этапы проведения оценки имущества после пожара:

- выезд оценщика на объект;
- проверка всех необходимых документов на объект недвижимости;
- составление акта о проведении оценки пострадавшего имущества;
- фиксирование поврежденного имущества путем фотосъемки;
- непосредственное исследование объекта;
- фиксирование данных о пожаре и состоянии имущества в протоколе;
- составление сметы (расчет суммы ущерба после пожара);
- составление заключения экспертизы (отчета), к которому прикрепляются фотоснимки и смета, составленная оценщиком.

Натуральные исследования (осмотр) эксперта (специалиста) в данном случае направлены на установление наличия и характера дефектов, образовавшихся в результате пожара.

По результатам натурных исследований эксперт устанавливает возможность восстановления жилого дома, поврежденного пожаром. Если таковая возможность имеется, то от эксперта требуется определить величину компенсации, равную сумме затрат, необходимых для восстановления поврежденного объекта недвижимости. В этом случае эксперт (специалист), следуя принципу полноты возмещения ущерба (согласно ст. 15 ГК РФ), рассчитывает величину необходимых для восстановления затрат без учета естественного физического износа поврежденных конструктивных элементов жилого дома [1].

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (надежности, устойчивости, прочности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека [2].

Методы оценки ущерба после пожара

Независимый оценщик, проводя оценку ущерба, должен оценить стоимость затрат на восстановление объекта, а также стоимость аналогичного объекта недвижимости, который можно приобрести на открытом рынке. Оценщик, проводя оценку, использует три подхода: *затратный, доходный и сравнительный* [3].

В зависимости от характеристик и вида конструктивных элементов жилого дома, поврежденного в результате пожара, а также от вида и эксклюзивности проведенных ремонтных работ эксперт (специалист) в рамках *затратного подхода* может выбрать следующие методы определения стоимости восстановительного ремонта – ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный [4].

При *ресурсном методе* определения стоимости осуществляется калькулирование в текущих региональных рыночных ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для восстановления поврежденного объекта, с последующим добавлением стоимости оплаты труда рабочих, эксплуатации строительных машин и механизмов и прочих затрат (например, стоимость доставки материалов, изделий, конструкций с учетом данных о расстояниях и способах их доставки, или оплата расхода энергоносителей на технологические цели).

Ресурсно-индексный метод при составлении смет предусматривает совмещение ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Базисно-индексный метод определения стоимости основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. Приведение к уровню текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости по видам работ или элементам прямых затрат на соответствующий индекс.

Здесь можно отметить, что ресурсный метод, основанный на оценке элементов прямых затрат (ресурсов) в текущих рыночных ценах, дает лучшее приближение к рыночной стоимости здания (помещения), чем базисно-индексный. Однако ресурсный метод оценки стоимости недвижимости требует больших затрат труда, высокой квалификации и значительного опыта оценщиков.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов.

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

В большинстве случаев при производстве судебных строительно-технических экспертиз перед экспертом ставится задача определить стоимость годных остатков помещения, поврежденного вследствие пожара. При этом необходимо учитывать, что не все, что уцелело после пожара, можно отнести к годным остаткам. Как свидетельствует сложившаяся судебная практика, к годным остатком относится то, что подлежит дальнейшей эксплуатации без изменения формы и функционального назначения. Исходя из всех повреждений, а также руководствуясь строительными нормами и правилами пожарной безопасности зданий и сооружений, оценщик должен определить, возможна ли дальнейшая эксплуатация материалов и относятся ли они к годным остаткам.

Таким образом, задачами эксперта является не только оценка ущерба от пожара, но и вычисление стоимости годных остатков, по которой их можно реализовать (продать), учитывая при этом затраты на их демонтаж, хранение и продажу.

Библиографический список

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации; принят Государственной Думой 23.10.2002 г. [Электронный ресурс] // Кодексы и законы. Правовая навигационная система. URL: <https://www.zakonrf.info/gpk/>
2. Никишина О.В. К вопросу об учете и определении физического износа при расчете стоимости восстановительного ремонта помещений, поврежденных заливом, в рамках проведения судебной строительно-технической экспертизы // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 2 (13). С. 87–92.
3. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза: курс общей теории. М.: Норма; НИЦ ИНФРА-М, 2014. 480 с.
4. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации; принята и введена в действие с 09.03.2004 г. постановлением Госстроя России от 05.03.2004 г. № 15/1 [Электронный ресурс] // консорциум Кодекс. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200035529> (20.09.2018).