



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ОТ 10.11.2025 г.

по результатам внесудебной строительно-технической  
экспертизы квартиры \_\_\_\_\_ расположенной по адресу:  
\_\_\_\_\_

на предмет определения следов протечек и неисправностей инженерных сетей,  
способных повлечь за собой затопление квартиры №97

## 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Общие сведения об объекте Экспертизы

Объектом экспертизы (далее по тексту – «Объекты») является квартира [REDACTED] расположенная в жилом здании по адресу: [REDACTED]. Объект обследования на карте города Москвы представлен ниже на рис.1.

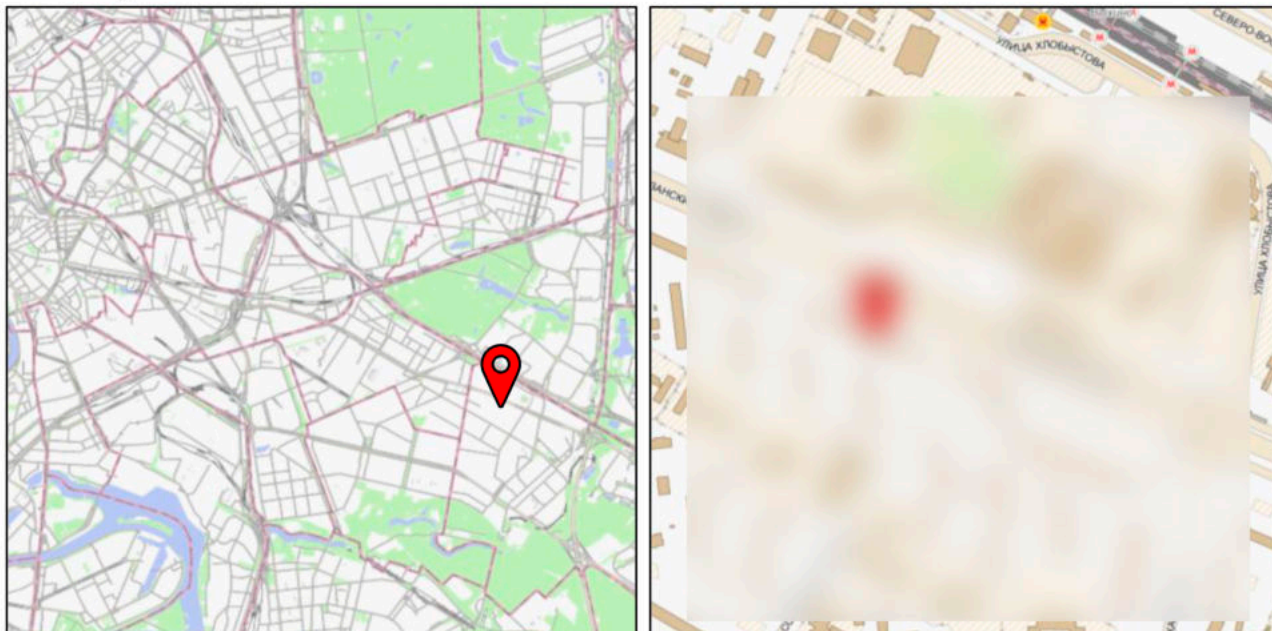


Рис.1. Схема расположения Объекта обследования на карте города Москвы.

Расположение Объекта обследования на публичной кадастровой карте [21] приведено ниже на рис.2<sup>1</sup>.

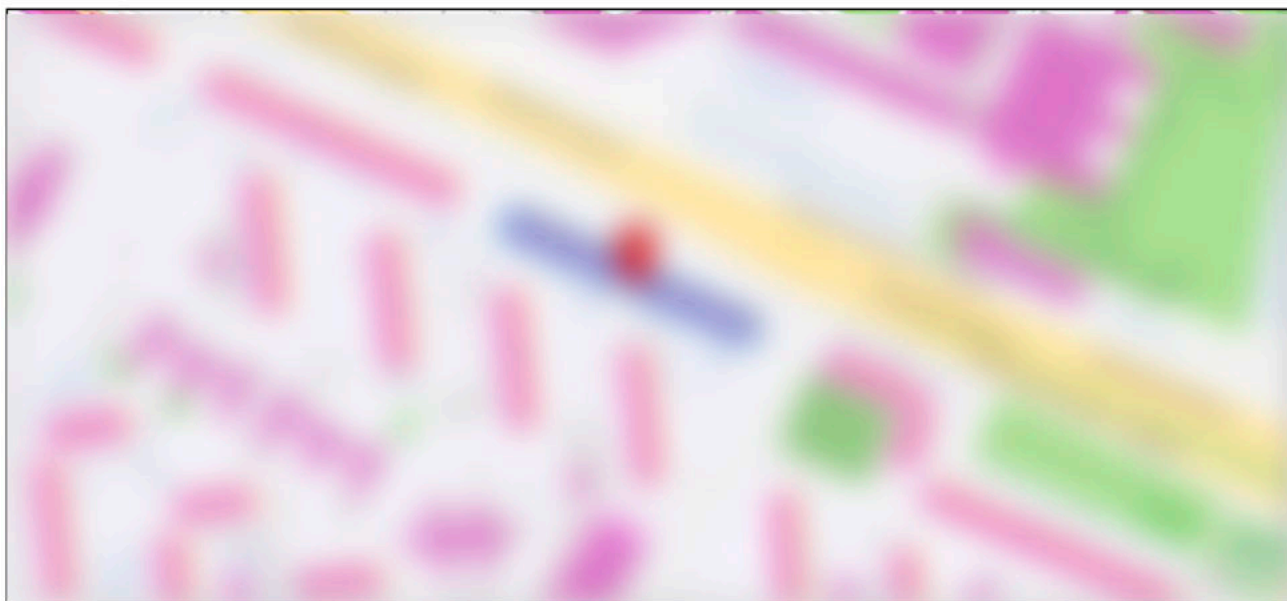


Рис.2. Месторасположение Объектов обследования на публичной кадастровой карте<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Изображение получено с помощью ГИС ОГД. URL: <https://gisogd.mos.ru/>.

<sup>2</sup> Изображение получено с помощью официального сайта Портала ПД «НСПД» - Публичной кадастровой карты: [Электронный ресурс] // Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных». URL: <https://nspd.gov.ru/map/>.

## 2.2. Описание Объекта Экспертизы

По результатам анализа предоставленной документации, а также данных, полученных в рамках обследования, специалистами было составлено краткое описание Объекта. Данные сведены в табл.2.

Табл.2 Общее описание Объекта обследования.

№	Перечень параметров и элементов	Характеристика
1.	Адресный ориентир здания	
2.	Номер обследуемой квартиры	
3.	Кадастровый номер здания	
4.	Назначение здания	Жилое здание
5.	Функциональное назначение	Жилое
6.	Общая площадь здания	19 090,1 кв.м
7.	Количество этажей	13 (тринадцать) этажей
8.1.	Количество наземных этажей	12 (двенадцать) этажей
8.2.	Количество подземных этажей	1 (один) этаж
8.	Конструктивная схема здания	Блочная
9.	Год ввода в эксплуатацию	1974 г.
10.	Инженерные сети	Объект оснащен следующими инженерными системами: <ul style="list-style-type: none"><li>– электроснабжение;</li><li>– водоснабжение и канализация;</li><li>– отопление и вентиляция;</li><li>– кондиционирование;</li><li>– автоматическая пожарная сигнализация</li><li>– оповещение и управление эвакуацией;</li><li>– видеонаблюдение/охранная сигнализация;</li><li>– слаботочные сети.</li></ul>

### **2.3. Методика и порядок проведения обследования**

При описании Объекта экспертизы и его признаков использовалась терминология, принятая в специальной технической литературе. Фотофиксация позволила зафиксировать характер, локализацию, размеры и другие особенности Объекта экспертизы, делая процесс экспертного исследования и его результаты наглядными.

Исследования, проводимые в рамках производства данной строительно-технической экспертизы (далее по тексту – СТЭ), можно условно разделить на стадии:

- исследования, проводимые до экспертного осмотра строительного объекта (в условиях экспертного учреждения);
- исследования, проводимые в ходе экспертного осмотра строительного объекта;
- исследования, проводимые после экспертного осмотра строительного объекта (в условиях экспертного учреждения).

В соответствии с указанным порядком проведения исследований определение соответствия объекта градостроительным и строительным нормативам и правилам и определение отсутствия угрозы причинения вреда жизни и здоровью неопределенного круга лиц выполнялось следующим образом:

- до экспертного осмотра исследовались документальные данные (материалы, представленные Заказчиком и НТД), имеющие отношение к предмету экспертизы;
- в ходе экспертного осмотра исследовался строительный объект в натуре с учетом указанных документальных данных;
- после экспертного осмотра исследовалась вся совокупность данных, полученных до и в процессе осмотра.

При том что на каждой стадии исследований их цель (установление качественных и количественных характеристик выполненных работ) остается одной и той же, сами исследования отличаются друг от друга. Эти отличия обусловлены различным объемом и характером исходных данных, имеющихся у экспертов на каждой стадии: при переходе от одной стадии к другой, объем исходных данных увеличивается (дополняется); структура их содержания становится все более сложной.

В ходе проведения экспертизы экспертом были проведены следующие работы:

#### **I. Подготовительные работы:**

При подготовительных работах экспертом было проведено ознакомление с Объектом строительно-технической экспертизы, его технико-экономическими показателями и конструктивным решением. Для ответа на поставленные вопросы были запрошены необходимые документы и произведен их анализ.

#### **II. Визуальное обследование Объекта:**

Визуальный (органолептический) метод основан на анализе восприятия органов чувств (зрения, обоняния, осязания, слуха, вкуса) без применения технических измерительных или регистрационных средств. Органы чувств человека выдают информацию о соответствующих ощущениях. На основе имеющегося опыта проводится анализ этих ощущений и находится значение показателя качества. Поэтому точность метода зависит от квалификации, опыта и способностей лиц, проводящих оценку. При органолептическом методе могут использоваться технические средства, повышающие разрешающие способности органов чувств (лупа, микроскоп, слуховая труба и т. п.). Метод

широко применяется для определения качественных показателей исследуемого образца или объекта. Стоит также отметить, что согласно СП 13-102-2003 [7].

*«7.1 Визуальное обследование проводят для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детального инструментального обследования.*

*7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций, с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).*

*7.3 При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т. д.). Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются.*

*7.4 По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений (например, в железобетонных и каменных конструкциях - схема образования и развития трещин; в деревянных - места биоповреждений; в металлических - участки коррозионных повреждений) может позволить выявить причины их происхождения и быть достаточной для оценки состояния конструкций и составления заключения. Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае, при необходимости, разрабатывается программа работ по детальному обследованию.*

*7.5 Если при визуальном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и прочих), то необходимо перейти к детальному обследованию.*

*7.6 В случае выявления признаков, свидетельствующих о возникновении аварийной ситуации, необходимо незамедлительно разработать рекомендации по предотвращению возможного обрушения».*

Из пунктов 7.1-7.6 следует, что если при обследовании не выявляются критические дефекты, прогибы, деформации, то специалист вправе ограничиться визуальным методом. Если в результате обследования выявляются критические дефекты, прогибы, деформации, то специалист применяет кроме визуального еще и инструментальный и иные методы исследования.

### **III. Детальное (инструментальное) обследование Объекта:**

Необходимые измерения производились измерительными приборами, указанными в «Методические рекомендации по метрологическому обеспечению качества выполнения основных видов строительно-монтажных работ» и другими приборами, которые стандартизированы и прошли соответствующую метрологическую экспертизу и аттестацию (см. Приложение D).

Обмерные работы проводились в объеме, необходимом для ответа на поставленные вопросы, в соответствии с ГОСТ Р 58938-2020 [17], ГОСТ Р 58939-2020 [18], ГОСТ Р 58941-2020 [19] и ГОСТ Р 58943-2020 [20].

### **IV. Камеральная обработка и анализ результатов обследования, и формирование отчёта:**

Камеральная обработка результатов исследования и предоставленной документации включала в себя:

1. Систематизацию полученных данных и параметров при обследовании и изучении предоставленной документации;

2. Определение технического состояния несущих конструкций и здания в целом на основании полученных материалов от заказчика и в ходе проведения натурных, лабораторных и камеральных работ;

3. Сопоставление полученных данных по планировочному расположению, объемно-планировочным решениям и оснащению инженерным оборудованием Объекта с градостроительными и строительными нормами и правилами;

4. Анализ фактических параметров Объекта на соответствие требованиям безопасности;

5. Составление отчета (заключения), содержащего достаточные сведения для ответов на поставленные вопросы.

## **2.4. Результаты исследования, формирование выводов**

### **Поставленный вопрос**

*«Имеются ли в квартире, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_ следы протечек, неисправностей инженерных сетей способных повлечь за собой затопление кв. \_\_\_\_\_?»*

### **Исследование по поставленному вопросу**

Протечки в помещениях жилого назначения являются следствием нарушения герметичности инженерных систем водоснабжения, канализации или элементов сантехнического оборудования. Наиболее вероятными очагами возникновения являются соединения трубопроводов (муфты, фитинги), запорная и водоразборная арматура (смесители, краны), а также санитарно-технические приборы (унитазы, ванны, раковины) и их присоединения к канализационным стоякам.

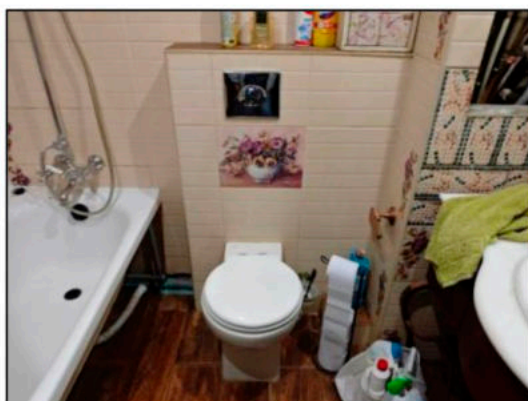
**Косвенными признаками**, свидетельствующими о наличии или факте произошедшей протечки, являются дефекты отделки и строительных конструкций. К ним относятся: изменения цвета или разрушение затирочного шва, отслоение плиточного покрытия, наличие высолов или влажностных пятен на поверхностях, а также развитие биопоражений (плесневый грибок).

**Прямым подтверждением** является инструментально зафиксированное превышение нормативных показателей влажности строительных материалов. Наиболее критичными зонами для контроля являются пристенные и примыкающие участки по периметру сантехприборов, зоны расположения стояков и скрытых коммуникаций.

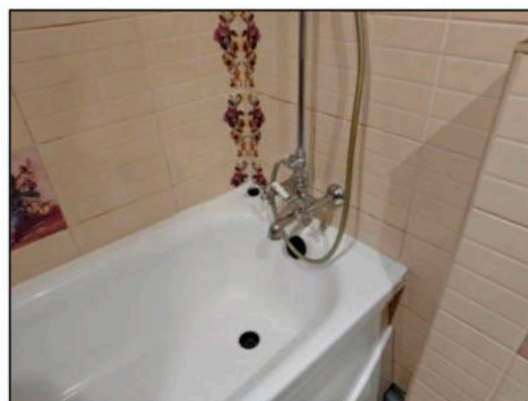
Помещение квартиры [REDACTED], является смежным с квартирой [REDACTED] по общей стене. При анализе планировки, эксперт установил, что единственной зоной, где расположены инженерные системы, эксплуатация которых сопряжена с риском возникновения протечек, является совмещенный санузел.

Санузел оборудован ванной, приставным унитазом и настенной раковиной. В правом углу помещения размещен вертикальный технический короб, внутри которого проложены стояки холодного и горячего водоснабжения, а также стояк канализации. Отделка стен выполнена керамической плиткой, уложенной на цементно-клеевой раствор. Напольное покрытие представлено плиткой из керамогранита.

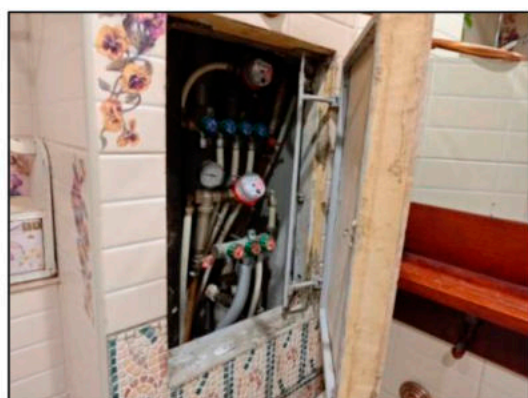
Визуальная оценка состояния отделочных материалов и сантехнического оборудования позволяет характеризовать ремонт как находящийся в состоянии длительной эксплуатации с признаками нормального, не связанного с переувлажнением, износа. Фотоматериал с общими видами санузла представлен на рис.3.



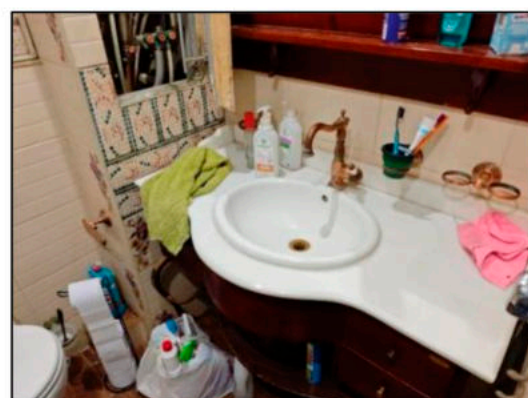
(а)



(б)



(в)



(г)

Рис.3. Общие виды санузла Объекта экспертизы, где  
а – общий вид санузла; б – общий вид ванной;

в – общий вид технического короба; г – общий вид раковины.

Для ответа на поставленный вопрос эксперт провел сплошной визуальный осмотр всех ключевых узлов строительных конструкций и сантехнического оборудования.

Визуальный осмотр смесителя ванны не выявил следов подтекания, солевых отложений или коррозии. Пространство под ванной, доступное для осмотра, включая

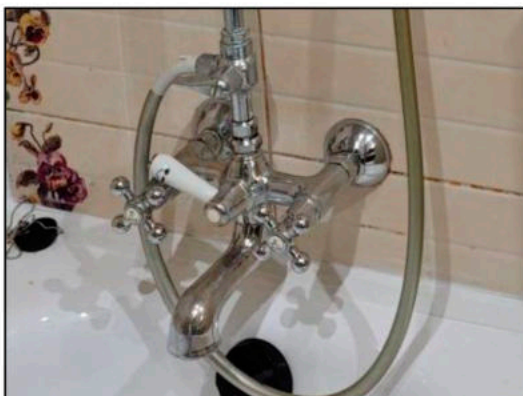
сифон и гибкую подводку, также не имеет визуальных признаков нарушения герметичности.

В зоне примыкания напольного унитаза к покрытию пола и стены по всему периметру наблюдается равномерное изменение цвета полимерного герметика, без локальных деформаций или разрушения. Данный признак является следствием естественного старения материала под воздействием длительной эксплуатации и моющих средств и не может свидетельствовать о протечке.

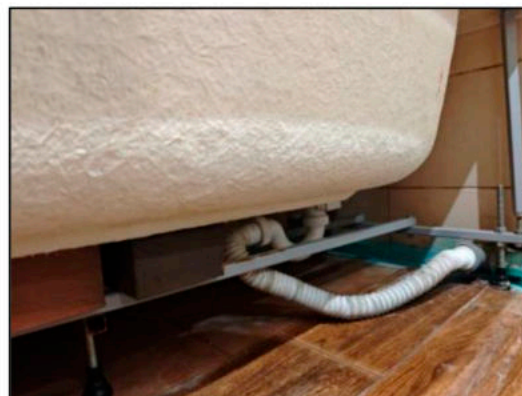
Раковина не имеет зоны примыкания к стене, смежной с квартирой [REDACTED], поскольку установлен на другую стену. При этом состояние сифона, сливного отверстия и зоны подключения к канализационному отводу – исправное, без признаков протечки.

Сплошной визуальный осмотр поверхностей стен и пола санузла, включая межплиточные швы, также не выявил косвенных признаков переувлажнения. Состояние отделки строительных конструкций соответствует нормальному эксплуатационному износу.

Визуальный осмотр стояков холодного и горячего водоснабжения, стояка канализации, а также всех видимых соединений и запорной арматуры не выявил каких-либо следов подтекания, коррозии, солевых отложений или иных признаков нарушения герметичности. Фотоматериал по результатам осмотра представлен на рис.4.



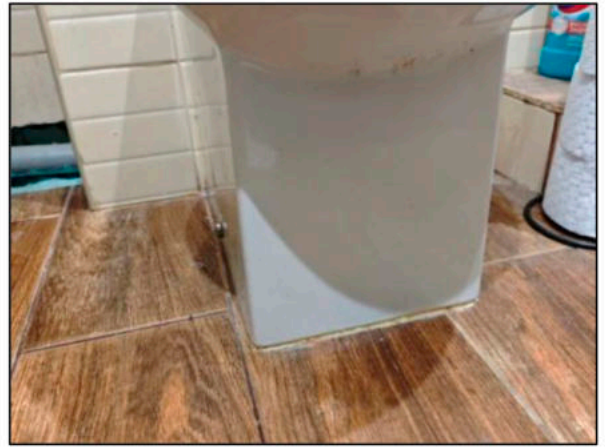
(a)



(б)



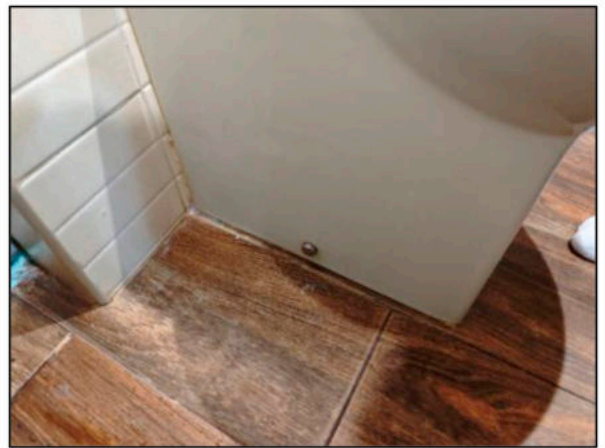
(в)



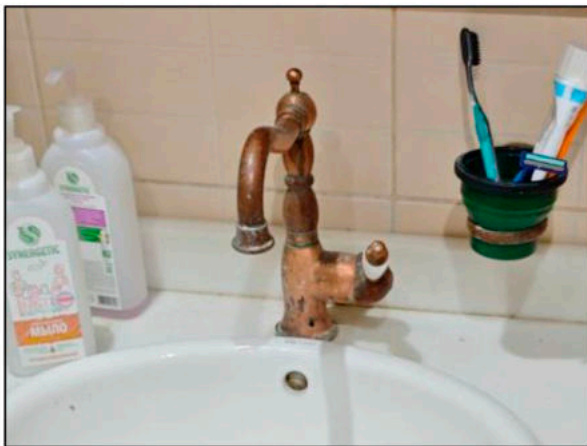
(г)



(д)



(е)



(ж)

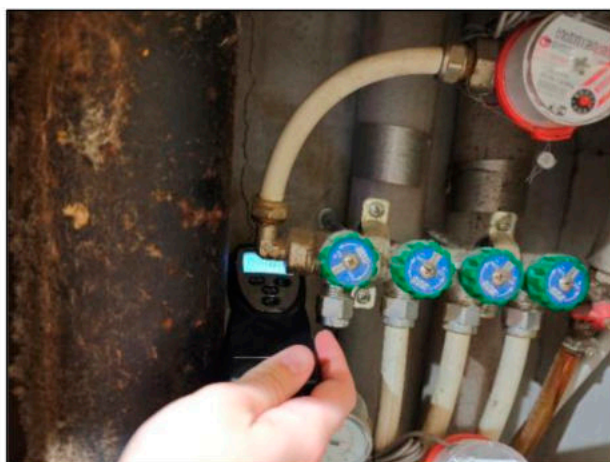


(з)

*Рис.4. Общие виды сантехприборов, где  
а – частный вид смесителя ванны; б, в – частные виды водоотведения ванны;  
г-е – частный виды герметика унитаза; ж – частный вид смесителя раковины;  
з – частный вид технического короба.*

Дополнительно был проведен инструментальный контроль влажности. Замеры влажности с помощью диэлькометрического влагомера были выполнены на поверхности стеновых конструкций внутри технического короба, а также на стенах и полу санузла за его пределами. Полученные значения влажности не превышают нормативных значений. Результаты замеров подтверждают отсутствие признаков переувлажнения как в зоне расположения стояков, так и в смежных конструкциях.

Фотоматериал по результатам инструментального определения влажности конструкций представлен на рис.5.



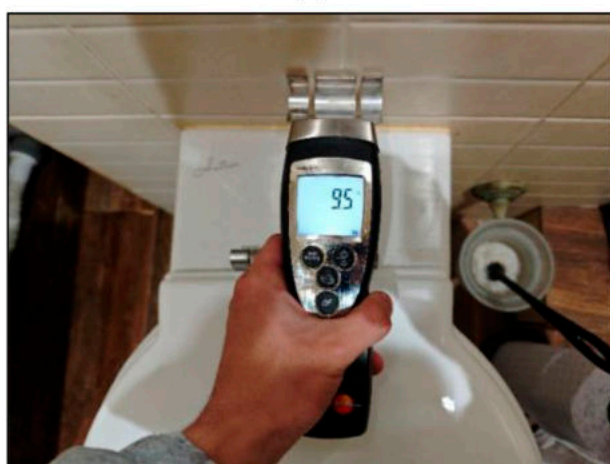
(а)



(б)



(в)



(г)

Рис.5. Определение влажности конструкций диэлектрическим методом, где а – определение влажности стены технического короба; б – значение влажности стены короба; в – определение влажности стены у пола; г – определение влажности стены над унитазом.

На основании проведенного визуального и инструментального обследования эксперт приходит к выводу о том, что следы протечек и повреждений инженерных систем в квартире [REDACTED], способных повлечь затопление помещения [REDACTED], отсутствуют.

Помещения квартир [REDACTED] и [REDACTED] расположены на одном уровне (этаже) и разделены капитальной стеной. Конструктивное решение здания исключает возможность перетока воды по горизонтали между данными изолированными помещениями через ограждающие конструкции.

Вероятной причиной залива квартиры [REDACTED] могли послужить неисправности инженерных систем в смежных помещениях, расположенных этажом выше, либо повреждения на участках общедомовых стояков, проходящих через конструкции здания.

#### Ответ на поставленный вопрос

В квартире, расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED] следы протечек, неисправностей инженерных сетей, способных повлечь за собой затопление [REDACTED], **отсутствуют.**

### 3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Объектом экспертизы (далее по тексту – «Объекты») является квартира [REDACTED], расположенная в жилом здании по адресу: [REDACTED]

#### Поставленный вопрос

*«Какова стоимость устранения выявленных недостатков?»*

#### Ответ на поставленные вопросы

В квартире, расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED], следы протечек, неисправностей инженерных сетей, способных повлечь за собой затопление [REDACTED], **отсутствуют.**

\_\_\_\_\_  
Специалист, инженер-строитель

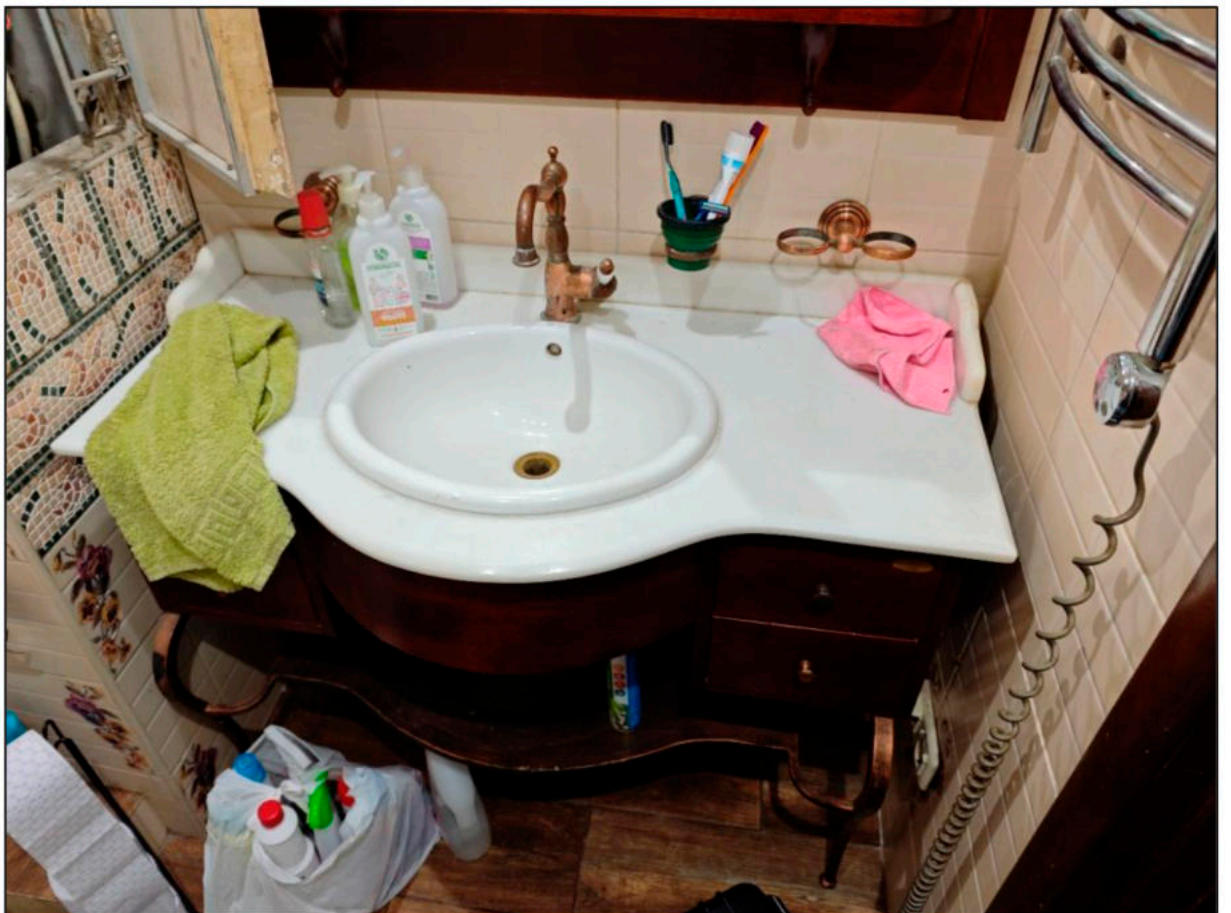
\_\_\_\_\_  
/ Бадиков М.С. /

(Ф.И.О. специалиста)

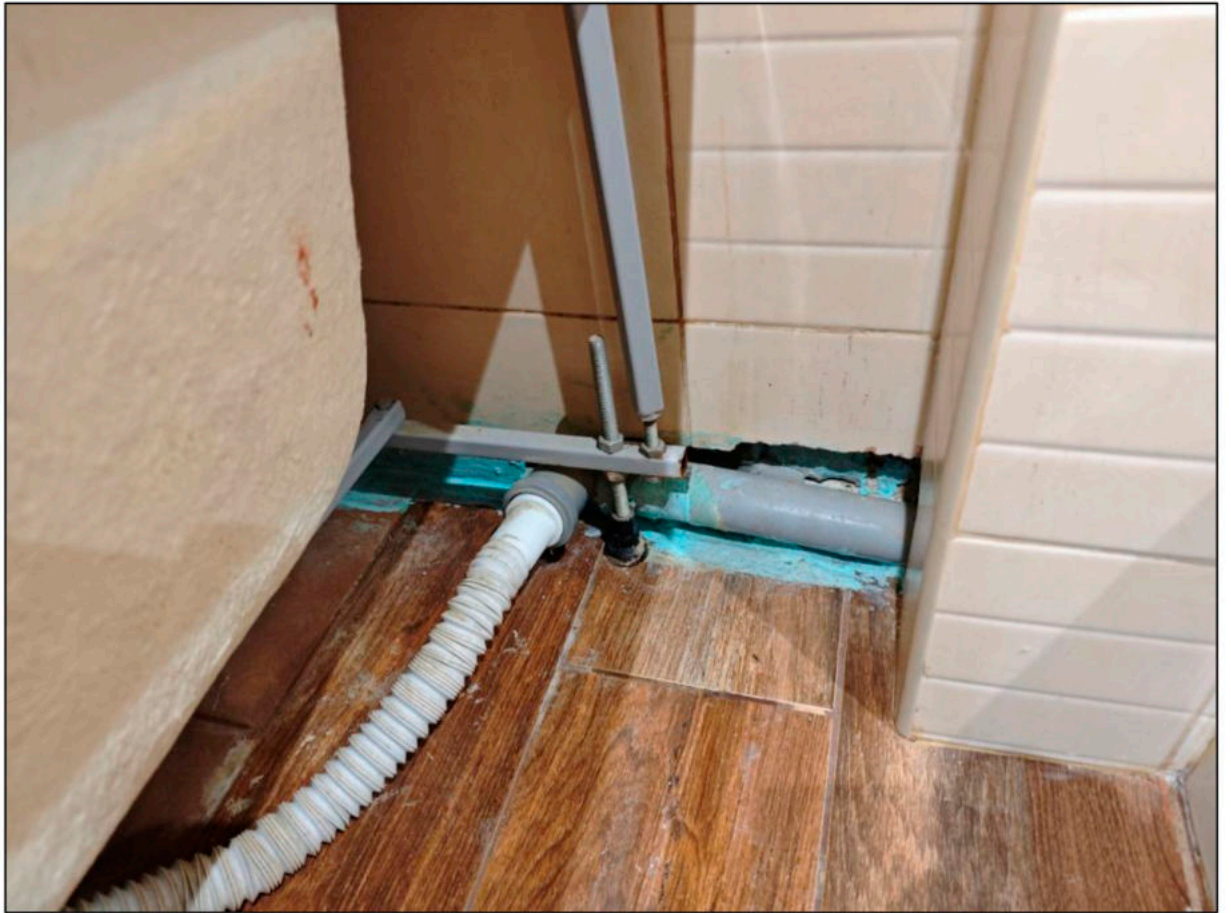
**ПРИЛОЖЕНИЕ А**  
**«ФОТОМАТЕРИАЛЫ»**



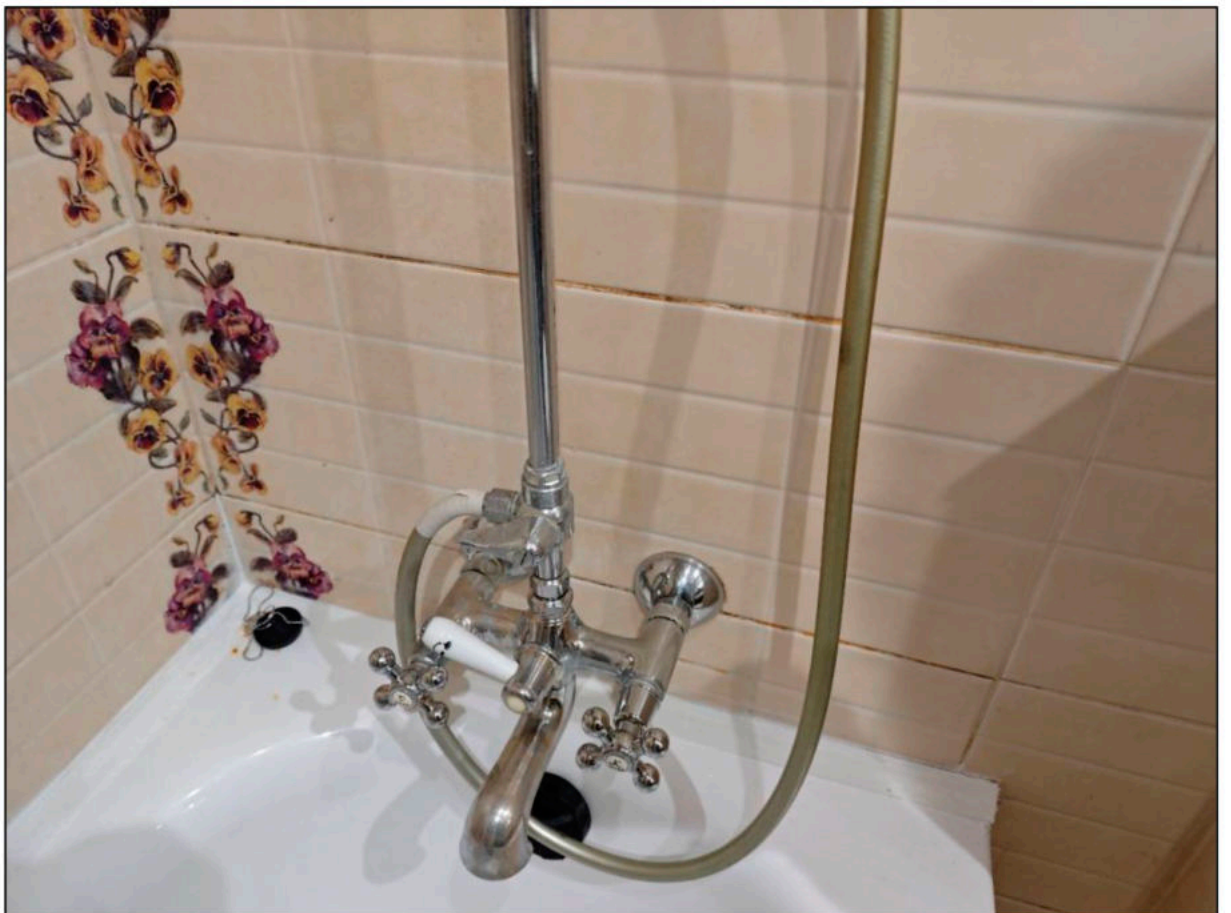
*Фото 1. Общий вид участка под ванной после демонтажа.*



*Фото 2. Общий вид раковины.*



*Фото 3. Частный вид системы водоотведения под ванной.*



*Фото 4. Общий вид смесителя над ванной.*

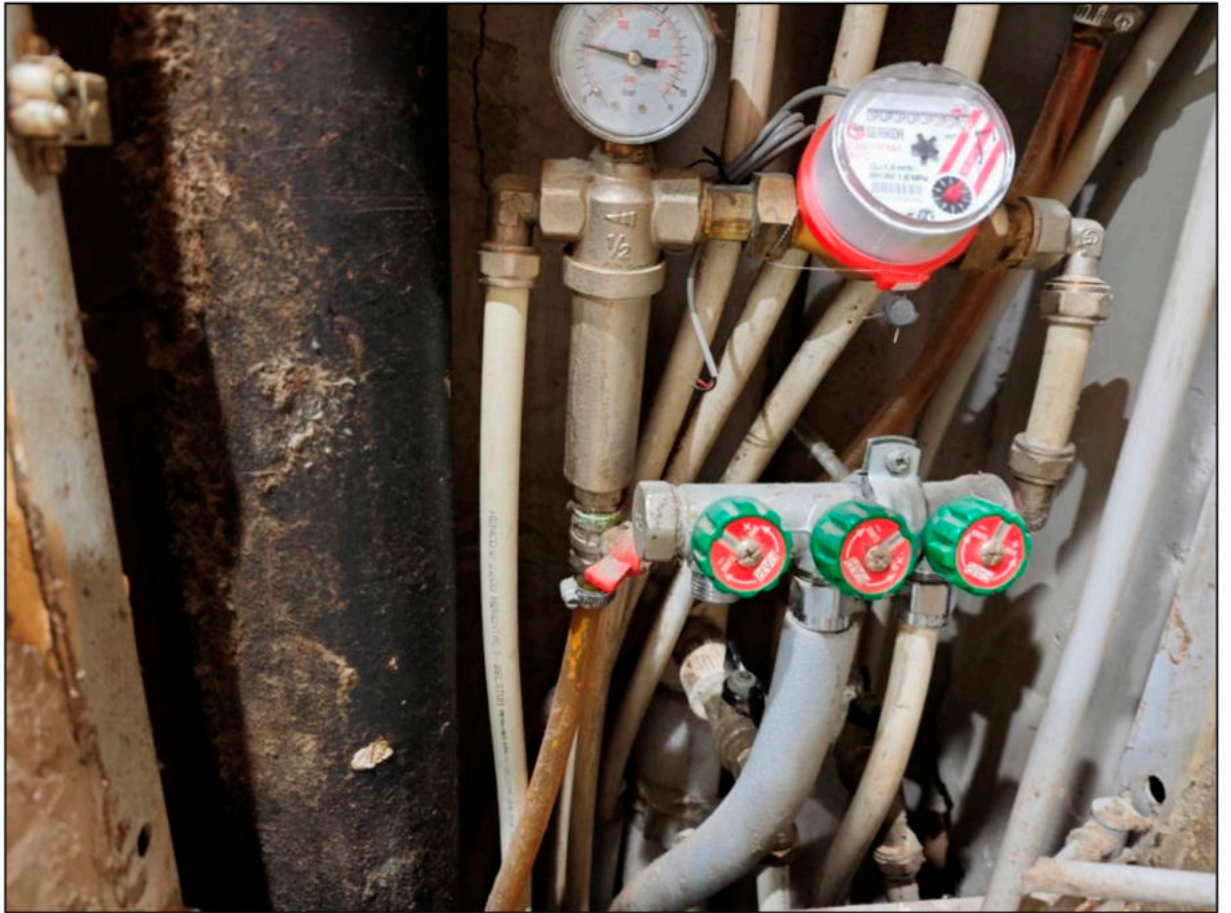


Фото 5. Частный вид коллектора сети водоснабжения.

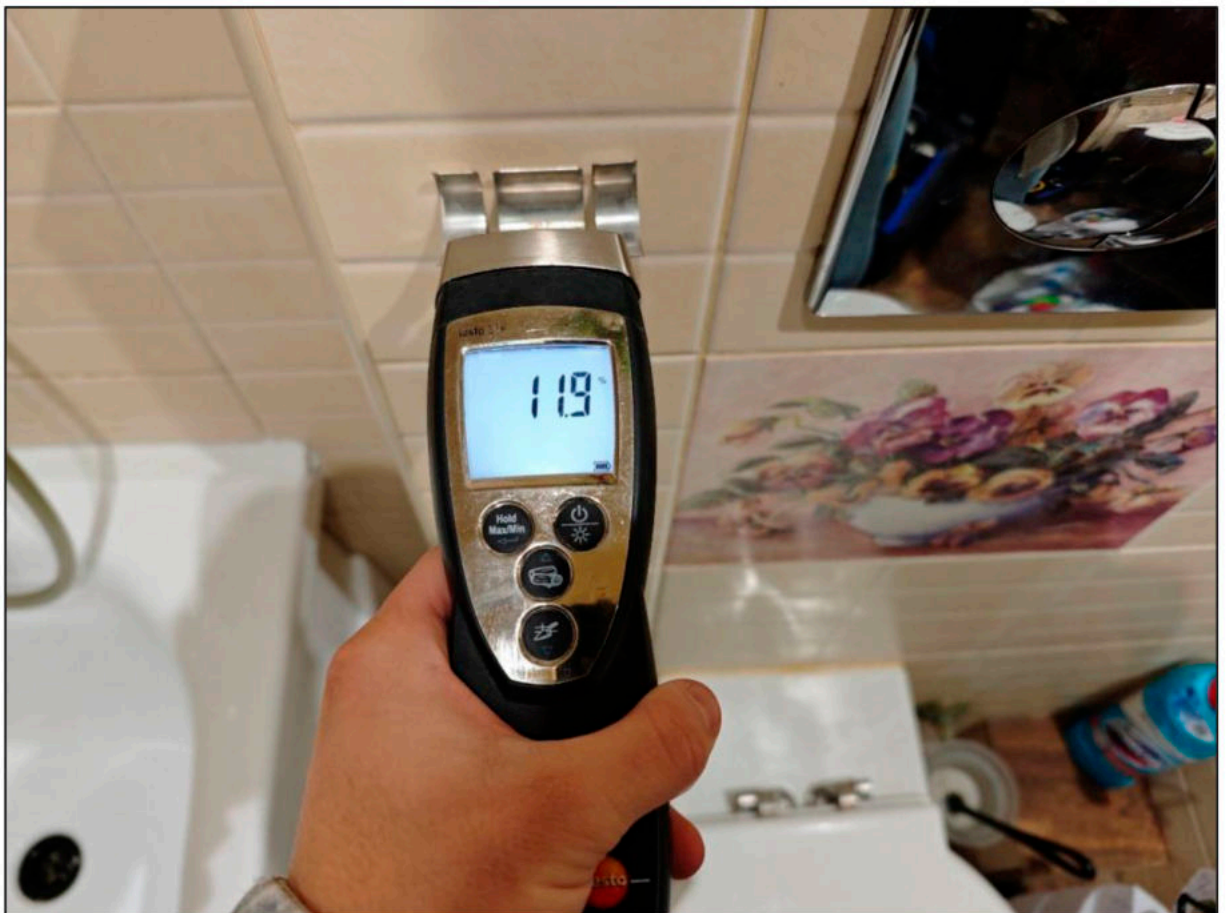


Фото 6. Определение влажности конструкции диэлектрическим методом.