



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № ССТЭ/765-25

по определению Арбитражного суда города Москвы
от 03.03.2025 года по делу [REDACTED]

по иску [REDACTED]

к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Общие сведения

По результатам анализа предоставленных материалов дела и проведенной экспертизы установлено, что Объектом исследования являются часть работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ([REDACTED]), а именно работы, отраженные в одностороннем Акте о приемки выполненных работ по форме КС-2 №11 от 21.08.2024 г. (далее – «КС-2 №11»). Расположение здания Объекта экспертизы на карте приведено ниже (см. рис. 1 и рис.2).

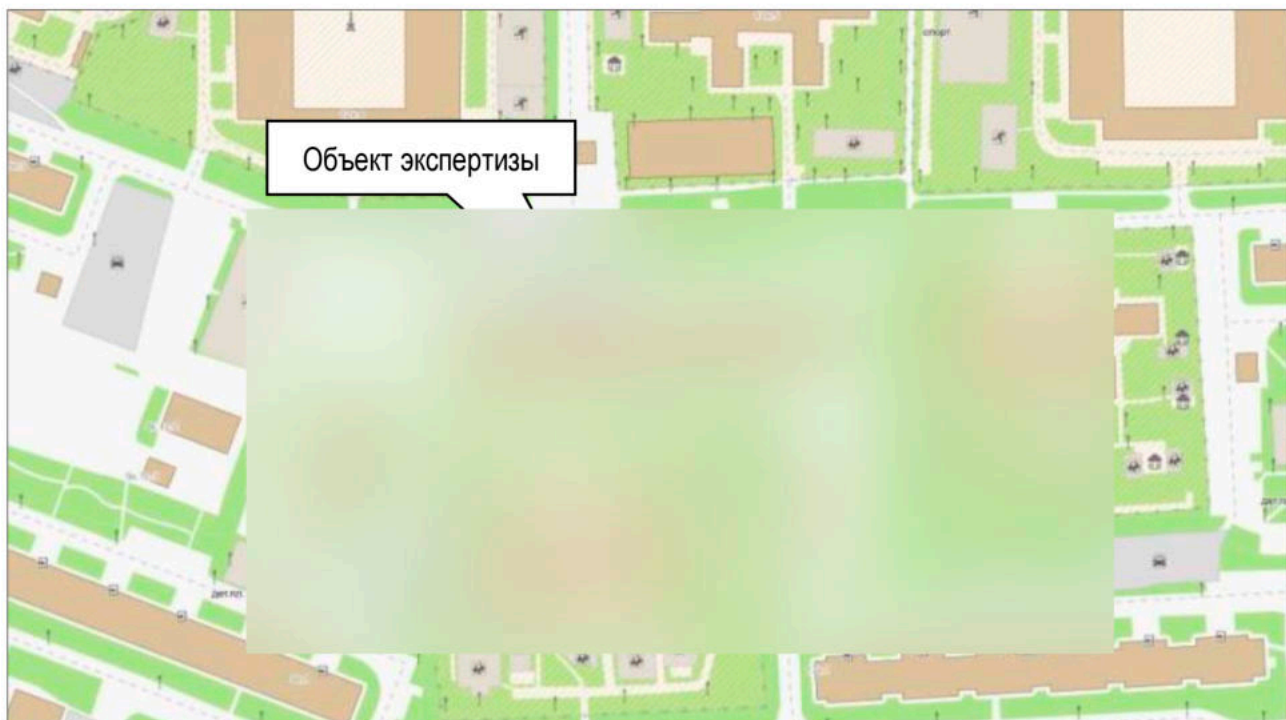


Рис.1. Место расположения Объекта экспертизы на карте города Москвы [43].

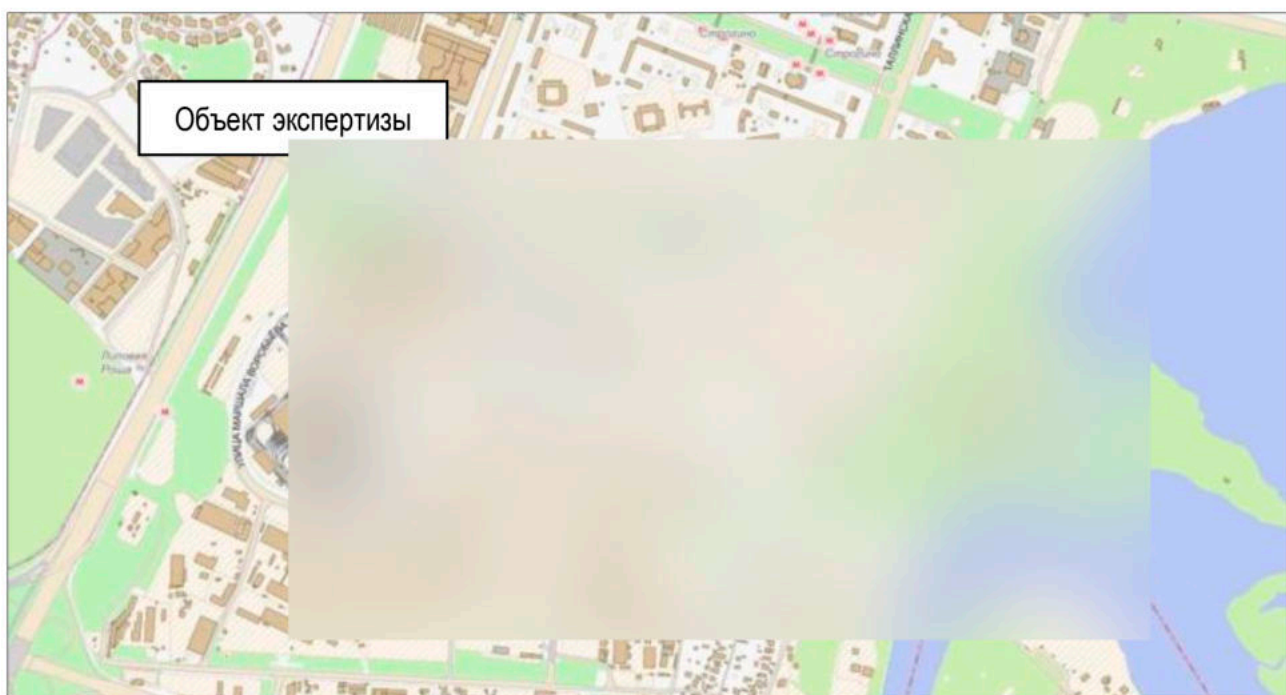


Рис.2. Место расположения Объекта экспертизы на карте города Москвы [43].

Многоквартирный дом по адресу: [REDACTED] представляет собой панельное, 6-ти секционное, 12-ти этажное здание с техническим подпольем и чердаком, построенное в 1980 году по типовому проекту серии П-46.

Адресный перечень на выполнение работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту общего имущества и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (приложение №2 к Договору №ПКР-008113-21 от 21.09.2021 г.) предусматривает необходимость выполнения следующих ремонтных работ:

1. ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки);
2. ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали);
3. ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки);
4. ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали);
5. ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (выпуски и сборные трубопроводы);
6. ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки);
7. ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали);
8. ремонт или замена мусоропровода;
9. ремонт пожарного водопровода;
10. ремонт фасада (в том числе окна);
11. ремонт крыши;
12. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

В результате анализа материалов дела, а именно актов приемки выполненных работ (по форме приложения №7 к Договору от 21.09.2021 г. №ПКР-008113-21) и актов о приемке выполненных работ (по форме КС-2), фактически выполненными и принятыми работами являются все ремонтные работы из списка выше, за исключением работ: ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки) и ремонт фасада.

В акте о приемке выполненных работ (по форме КС-2) №11 от 21.08.2024 г. в качестве объекта указаны работы по ремонту фасада, в том числе работы по замене окон. Таким образом, объектом исследования является работы по ремонту фасада многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]

На момент проведения натурного обследования здания строительно-монтажные работы не производились. Строительная техника и строительные материалы, имеющие отношение к предмету экспертизы, отсутствовали.

2.2. Методика проведения экспертизы

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 экспертиза выполнялась следующим образом:

- до экспертного осмотра исследовались документальные данные (предоставленные материалы и нормативно-техническая документация), 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 эксперта на каждой стадии: при переходе от одной стадии к другой объем исходных данных, увеличивается (дополняется); структура их содержания становится все более сложной. В результате экспертизы получены, собраны и проанализированы все необходимые данные для формулировки ответов на поставленные вопросы.

При проведении исследований по поставленным вопросам эксперт исследовал Объект экспертизы как материальный (первичный), так и материализованный (вторичный).

В общем случае понятие «первичный» определяет материальная составляющая следующего множества объектов судебной строительно-технической экспертизы: строительные площадки и отдельные их составляющие, строительные объекты, их комплексы и части.

Все параметры, определенные при натурном обследовании, относятся к «первичным» признакам Объекта экспертизы и характеризуют его фактическое состояние, а не отображение объекта экспертизы в материализованном виде.

Полученные материалы из суда относятся к «вторичным» и являются материализованными, т.е. документами, содержащими сведения о «первичных» Объектах экспертизы.

Объект экспертизы, как «вторичный» представляет собой в общем понимании:

- проектную и исполнительную документацию на строительство;
- заключение об экспертизе проектной документации;
- полученные разрешения на строительство или реконструкцию;
- результаты инженерных изысканий (геологических, экологических, геодезических и т.п.);
- ранее выполненные исследования;
- технические условия на подключение к инженерным сетям;
- другие материализованные объекты.

Определяющим фактором являются данные, полученные при натурном обследовании, т.е. «первичный» объект. При формировании выводов в первую очередь

учитываются данные о «первичном» объекте. «Вторичный» объект является же по большей части вспомогательным, чем определяющим фактором.

В ходе проведения исследований Объекта экспертами были проведены следующие работы:

I. Подготовительные работы:

При подготовительных работах экспертом был проведен анализ представленных материалов дела, ознакомление с Объектом экспертизы, его объемно-планировочными и конструктивными решениями. Также экспертом был выполнен анализ действующей нормативной документации, имеющей отношение к предмету экспертизы.

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.

III. Детальное (инструментальное) обследование объекта включало в себя:

Измерение геометрических параметров объекта, с учётом допусков и отклонений, в соответствии с ГОСТ Р 58938-2020 [26], ГОСТ Р 58939-2020 [27], ГОСТ Р 58941-2020 [28] и ГОСТ Р 58943-2020 [29].

Измерение геометрических характеристик выявленных дефектов и повреждений с учетом ГОСТ Р 58938-2020 [26], ГОСТ Р 58941-2020 [28].

IV. Камеральная обработка и анализ результатов обследования и формирование отчёта:

При камеральной обработке результатов были выполнены следующие работы:

- систематизация полученных данных и параметров при обследовании и изучении предоставленной документации;
- сопоставление полученных данных с данными материалов дела;
- составление ведомости объемов фактически выполненных работ по позициям, отраженным в КС-2 №11;
- определение стоимости фактически выполненных работ в соответствии с условиями Договора от 21.09.2021 г. №ПКР-008113-21.
- составление ведомости объемов некачественно выполненных работ;
- определение стоимости некачественно выполненных работ.

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.

2.3. Результаты исследования, формирование ответов и выводов на поставленные вопросы

Первый вопрос

«Каков объем и стоимость выполненных работ(исходя из условий договора № ПКР-008113-21 от 21.09.2021) в объеме, указанном в одностороннем Акте ф. КС-2 №11 от 21.08.2024г., по ремонту многоквартирного дома по адресу ?»

Исследование по первому вопросу

В соответствии с п.2.1 Договора №ПКР-008113-21 от 21.09.2021 г. на выполнение работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту общего имущества и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном(-ых) доме(-ах) по адресу(-ам): к.2 (далее – «Договор»), Генподрядчик обязуется выполнить комплекс проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, в том числе выполнить поставку Материалов, Изделий и Конструкций, необходимых для выполнения строительно-монтажных работ, в соответствии с приложениями №1, №2, №10 к Договору (в том числе приложения №1 и №2 к Техническому заданию).

Перечень и стоимость работ (в том числе материалов), выполнение которых необходимо для достижения целей Договора, отражены в проектно-сметной документации, а именно в Разделе 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» (шифр: ПКР-008113-21-СМ). В КС-2 №11 к приемки предъявлены работы, отраженные в локальных сметах №02-01-01 (ремонт фасада), №02-01-13 (замена окон), №07-01-02 (перевозка строительного мусора), №07-01-03 (размещение строительного мусора).

Для ответа на поставленный вопрос экспертом был выполнен анализ комплекса данных, содержащихся в материалах дела (Договор, проектно-сметная документация, КС-2 №11), а также данных, полученных в рамках натурного осмотра Объекта экспертизы.

В результате проведенного анализа установлено, что результаты лишь части работ доступны для визуального осмотра. Результаты другой части работ недоступны для визуального осмотра, так как работы фактически являются скрытыми согласно п.9.1.28 СП 48.13330.2019 [18]. Результаты выполнения скрытых работ в соответствии с требованиями нормативно-технической документации и, в том числе, в соответствии с требованиями Договора, подтверждаются на основании актов освидетельствования скрытых работ, приложений к ним (например, исполнительные схемы с указанием объема выполненной работы) и иной исполнительной документации.

Экспертом установлены виды и объемы работ, которые возможно определить визуально-инструментальным методом (определение габаритов и геометрических характеристик). Видимые части объектов позволили установить очевидный факт выполнения определенных видов и объемов работ (в том числе части скрытых работ) и констатировать это в категорической форме. В частности, экспертом были выполнены выборочные обмерные работы, руководствуясь отдельными положениями ГОСТ Р 58938-2020 [26], ГОСТ Р 58939-2020 [27], ГОСТ Р 58941-2020 [28], ГОСТ Р 58943-2020 [29], с последующим сопоставлением фактических и проектных объемно-планировочных

и конструктивных решений зданий, согласно проектной документации: раздел 12, подраздел 12.12 «Техническое заключение о состоянии несущих, ограждающих конструкций и инженерных систем здания» (шифр: ПКР-008113-21-ТЗК), раздел 3 «Архитектурные решения» (шифр: ПКР-008113-21-АР), раздел 3 «Архитектурные решения. Спецификация. Ведомость объемов работ» (шифр: ПКР-008113-21-АР.С).

Перечень и объемы работ, которые невозможно определить визуально-инструментальным методом, экспертом принимались или не принимались по косвенным признакам, указывающим на невозможность выполнения последующих работ исходя из технологической последовательности производства работ.

Таким образом, выполнение рассматриваемых работ было установлено при наличии следующих обосновывающих факторов:

- факт выполнения работы подтвержден методом визуального контроля руководствуясь положениями СП 13-102-2003 [12];
- факт выполнения работы подтвержден наличием подтверждающей документации (исполнительная документация и т.д.);
- факт выполнения работы подтвержден косвенными признаками (устройство последующих конструкций или их частей).

В случае, если ни один из указанных факторов экспертом не установлен, то работа и, соответственно, её объем не принимается по причине полного отсутствия фактов, подтверждающих её фактическое выполнение.

В случае, если фактически выполненный объем работ превышает объем данной работы по Договору, то экспертом принимается объем работ, указанный в Договоре.

По результатам анализа экспертам составлена результирующая таблица (см. *табл.3*). Характеристики качества, наличия дефектов в выполненных работах при проведении исследований по Первому вопросу не учитывались.

| Второй вопрос

«Какие имеются недостатки(дефекты) в выполненном объеме работ (исходя из условий договора подряда 21.09.2021 г. № ПКР-008113-21г., положений проектной документации, получившей положительное заключение [REDACTED] 258-22/МГЭ/40617-1/5 от 24.05.2022г., сметы, требований действующих нормативов, требованиям ГОСТ, СНиП, стандартов и законодательства РФ в области строительства)? Являются ли выявленные дефекты (в случае их обнаружения) устранимыми? В случае установления недостатков (дефектов), указать стоимость их устранения»

| Исследование по второму вопросу

Требования, предъявляемые к ремонтно-строительным работам изложены в Техническом задании (приложение №10) Договора №ПКР-008113-21 от 21.09.2021 г. на выполнение работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту общего имущества и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном(-ых) доме(-ах) по адресу(-ам): [REDACTED] к.2 (см. рис.4, рис.5). Техническое задание, в том числе, содержит требования ГОСТ, СП, других стандартов и законодательства РФ (например, СП 71.13330.2017 [21]).

Эксперт считает необходимым подчеркнуть, что дефектом является каждое отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному Договором, проектом или нормативным документом.

Также при проведении исследований по Второму вопросу эксперт уделяет внимание эксплуатационной пригодности результатов выполненных работ, основываясь на положениях п.3 ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения» [23]:

«Качество продукции – совокупность свойств продукции, обуславливающих ее пригодность удовлетворять определенные потребности в соответствии с ее назначением».

Исходя из вышеизложенного положения эксперт рассматривает неспособность того или иного продукта (результатов строительно-монтажных работ) удовлетворять определенные потребности в соответствии с его назначением, как дефект.

3. ВЫВОДЫ

На основании проведенной строительно-технической экспертизы и анализа представленных материалов, эксперт дает следующие ответы на поставленные вопросы:

Первый вопрос:

«Каков объем и стоимость выполненных работ (исходя из условий договора № ПКР-008113-21 от 21.09.2021) [REDACTED] в объеме, указанном в одностороннем Акте ф. КС-2 №11 от 21.08.2024г., по ремонту многоквартирного дома по адресу [REDACTED]?»

Ответ на первый вопрос:

Объем работ (исходя из условий договора № ПКР-008113-21 от 21.09.2021), выполненных [REDACTED] в том числе с учетом объемов, указанных в одностороннем Акте ф. КС-2 №11 от 21.08.2024г., по ремонту многоквартирного дома по адресу [REDACTED], **определен в табл.3 на стр. 21 Заключения.**

Стоимость работ (исходя из условий договора № ПКР-008113-21 от 21.09.2021), выполненных [REDACTED], в том числе с учетом объемов, указанных в одностороннем Акте ф. КС-2 №11 от 21.08.2024г., по ремонту многоквартирного дома по адресу [REDACTED] **определена в Приложение С «Локальная смета для определения стоимости фактически выполненных работ по Договору» на стр. 93 Заключения и составляет [REDACTED]**

Второй вопрос:

«Какие имеются недостатки(дефекты) в выполненном объеме работ (исходя из условий договора подряда 21.09.2021 г. № ПКР-008113-21г., положений проектной документации, получившей положительное заключение [REDACTED] 258-22/МГЭ/40617-1/5 от 24.05.2022г., сметы, требований действующих нормативов, требованиям ГОСТ, СНиП, стандартов и законодательства РФ в области строительства)? Являются ли выявленные дефекты (в случае их обнаружения) устранимыми? В случае установления недостатков (дефектов), указать стоимость их устранения»

Ответ на второй вопрос:

Выявленные недостатки (дефекты) в выполненном объеме работ (исходя из условий договора подряда 21.09.2021 г. № ПКР-008113-21г., положений проектной документации, получившей положительное заключение [REDACTED] 258-22/МГЭ/40617-1/5 от 24.05.2022г., сметы, требований действующих нормативов, требованиям ГОСТ, СНиП, стандартов и законодательства РФ в области строительства) **определены в табл.4 на стр.46 Заключения. Выявленные дефекты являются устранимыми. Стоимость устранения недостатков (дефектов) определена в Приложение D «Локальная смета для определения стоимости устранения недостатков (дефектов)» на стр. 132 Заключения и составляет [REDACTED]**

Эксперт, инженер-строитель

(подпись эксперта)

/ Колесников А.В. /

(Ф.И.О. эксперта)



Фото 29. Общий вид прямка входа в подвал.

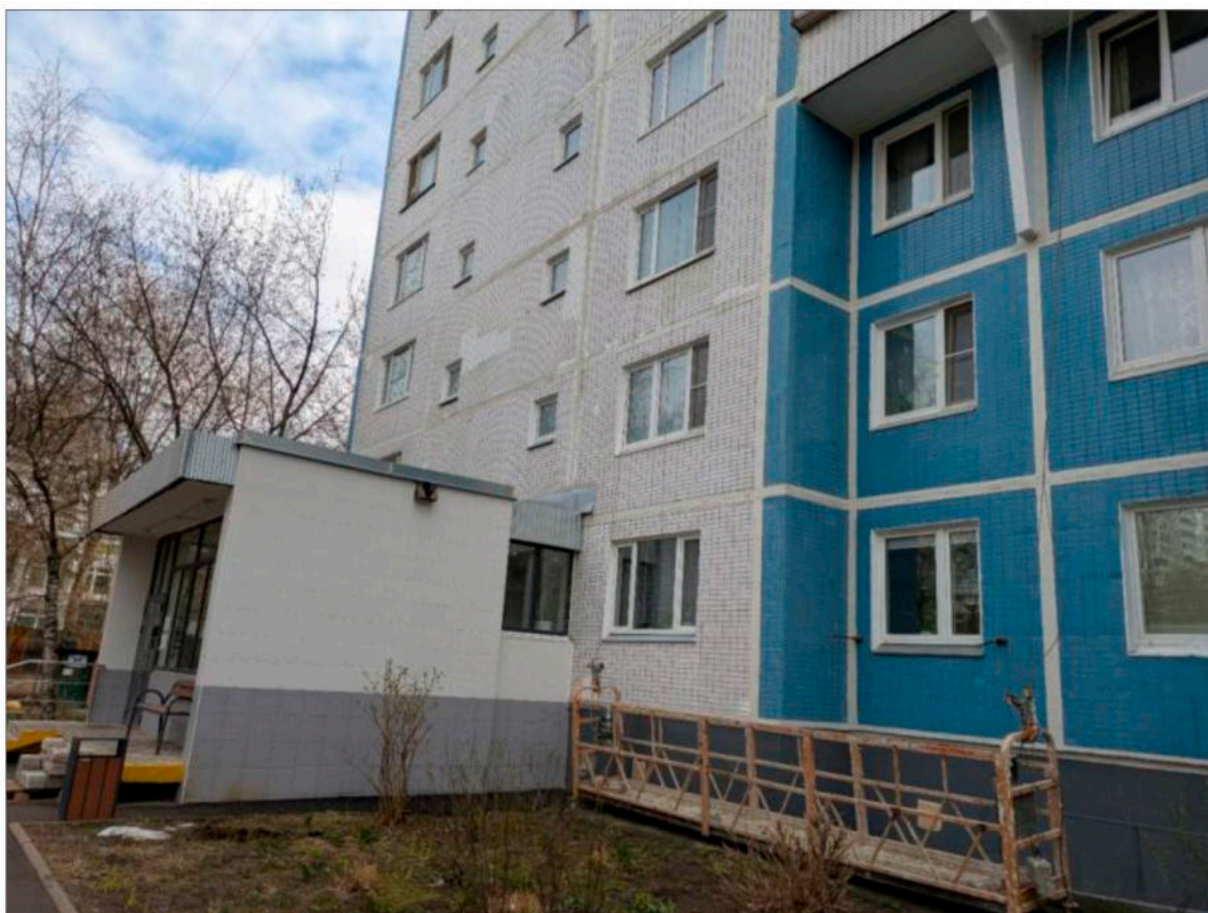


Фото 30. Общий вид входной группы здания Объекта экспертизы.

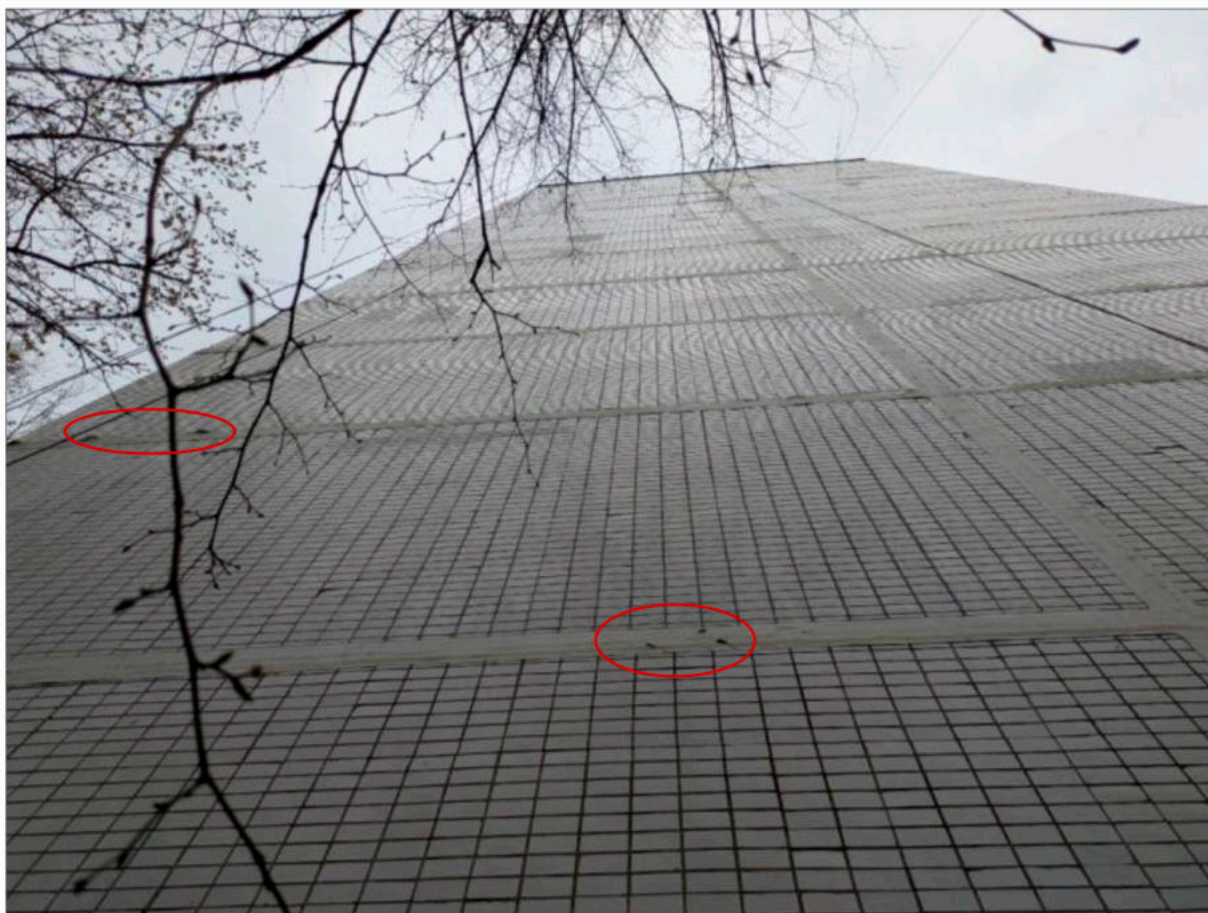


Фото 33. Отслоение, набухание межпанельных стыков.



Фото 34. Разрушение межпанельных стыков.



Фото 37. Отслоение, набухание межпанельных стыков.



Фото 38. Разрушение межпанельных стыков.



Фото 39. Отслоение, набухание межпанельных стыков.

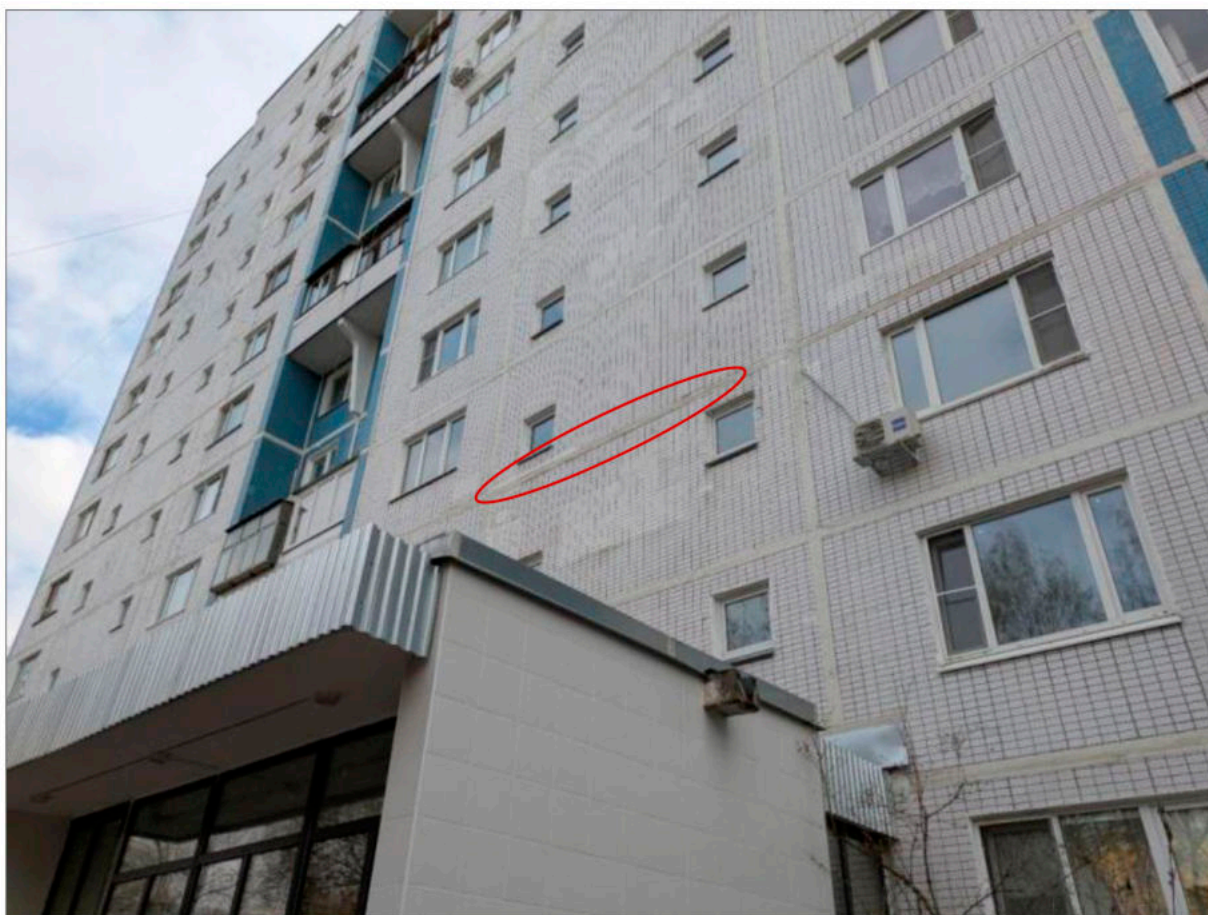


Фото 40. Отслоение, набухание межпанельных стыков.



Фото 47. Трещины, сколы на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 48. Трещины, сколы на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 51. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 52. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 57. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 58. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 69. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 70. Трещины на окрашенной поверхности цоколя.



Фото 75. Трещины, полосы и пятна на окрашенной поверхности фасадов кровельных надстроек.

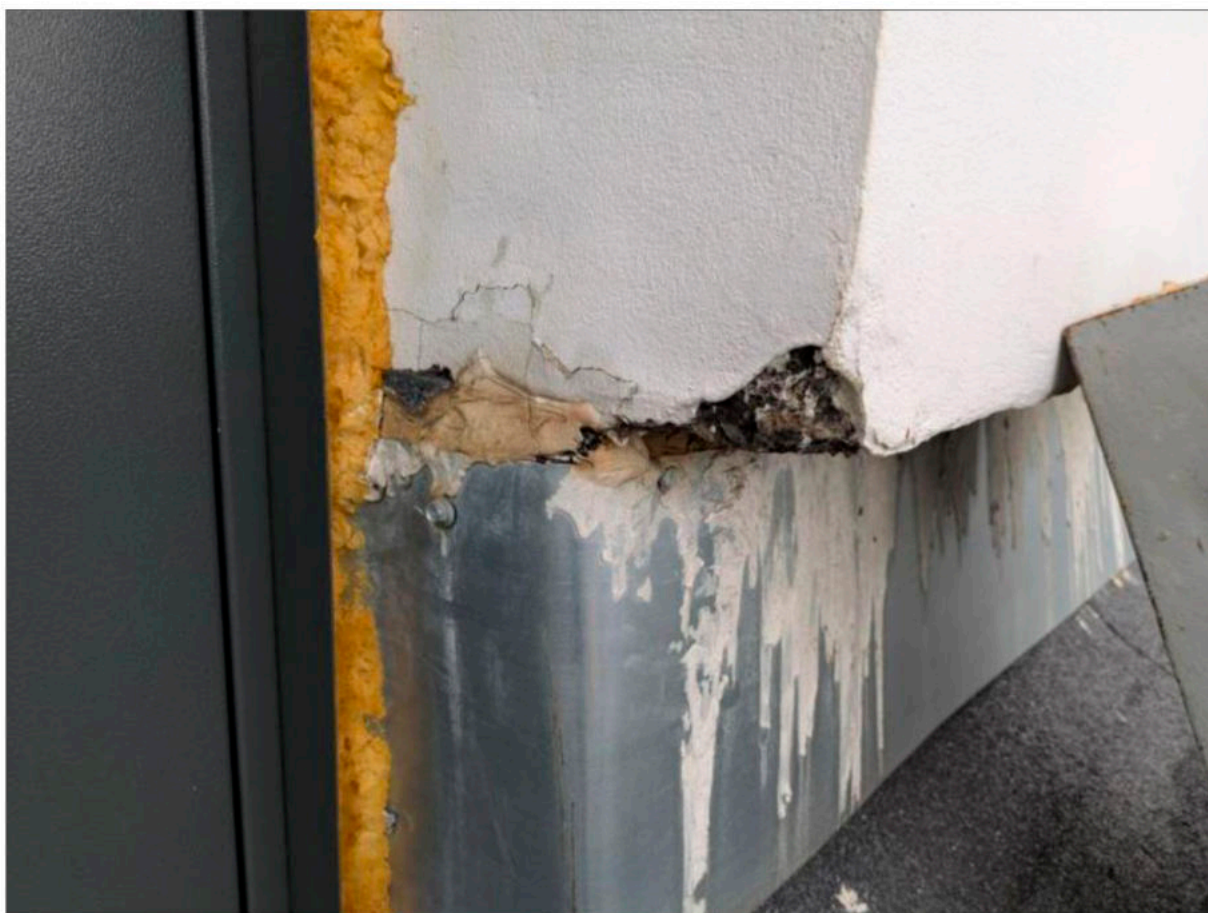


Фото 76. Трещины, сколы и выбоины на окрашенной поверхности фасадов кровельных надстроек.



Фото 77. Полосы и пятна на окрашенной поверхности фасадов кровельных надстроек.



Фото 78. Трещины, полосы и пятна на окрашенной поверхности фасадов кровельных надстроек.