



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

по результатам строительно-технической экспертизы Объекта,
расположенного по адресу:

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Общие сведения об объекте экспертизы

Объект экспертизы представляет собой жилую квартиру в уровне 7-го этажа (далее по тексту – «Объект экспертизы»).

Объект экспертизы расположен по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Расположение Объекта экспертизы на карте города Москвы представлено далее на рис.1 и рис.2.

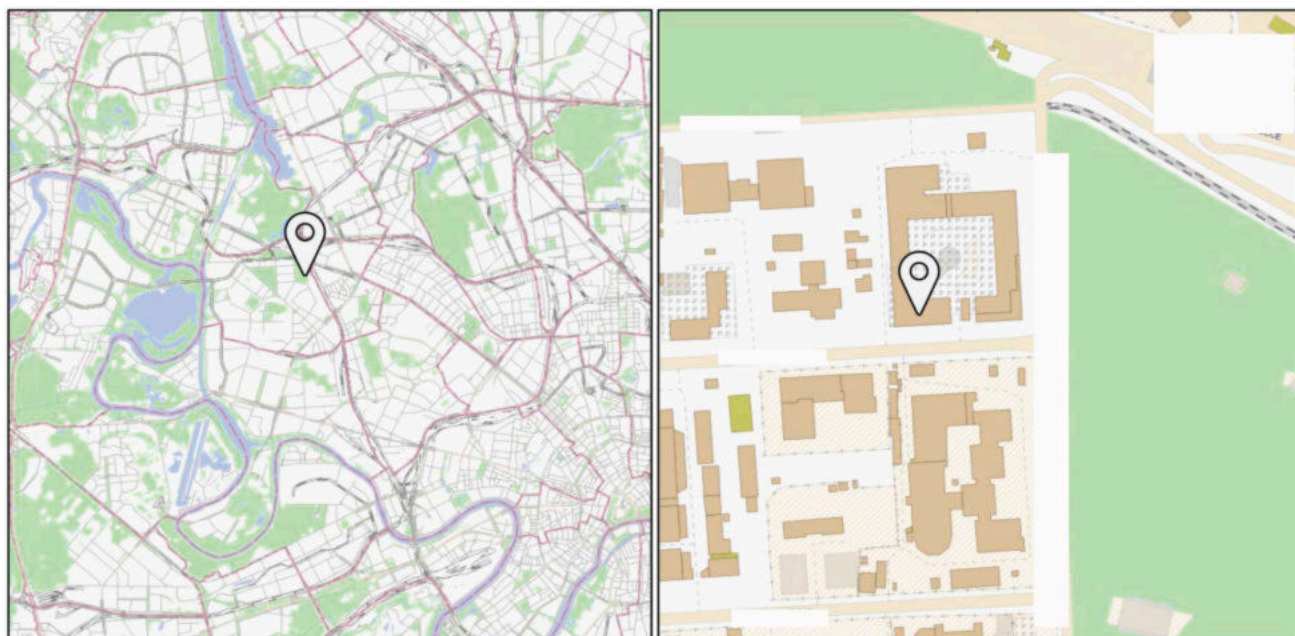


Рис.1. Место расположения Объекта обследования на карте Москвы.

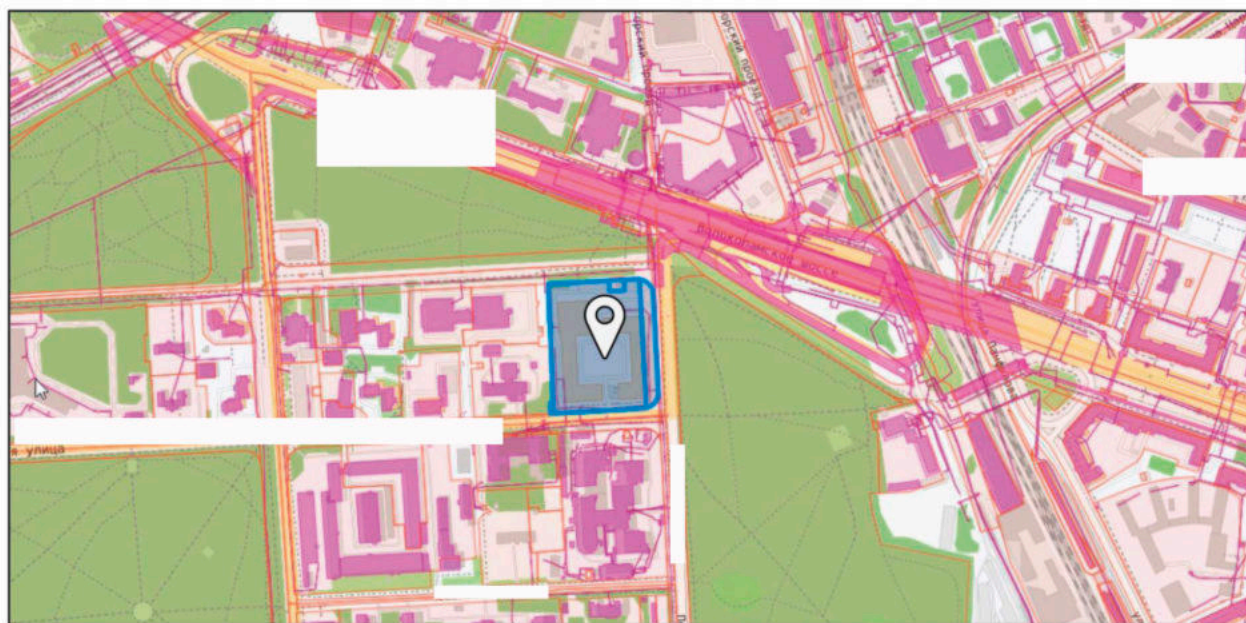


Рис.2. Расположение Объекта на Геоинформационном портале¹.

¹ Изображение получено с помощью официального сайта Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (URL: <https://nspd.gov.ru>).

| 2.2. Методика проведения экспертизы

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 и оценочной 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 экспертиза выполнялась следующим образом:

- до экспертного осмотра исследовались документальные данные (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 экспертов на каждой стадии: при переходе от одной стадии к другой, объем исходных данных дополняется; структура их содержания становится все более сложной. В результате экспертизы получены, собраны и проанализированы все необходимые данные для формулировки ответа на поставленный вопрос).

В ходе проведения исследований экспертами были проведены следующие работы:

I. Подготовительные работы:

При подготовительных работах экспертами было проведено ознакомление с Объектом строительно-технической и экспертизы, его технико-экономическими показателями, объемно-планировочными и конструктивным решением. Была составлена программа работ, в которой были указаны: цели и задачи обследования; перечень подлежащих обследованию строительных конструкций и их элементов; места и методы инструментальных измерений.

II. Визуальное обследование Объекта:

Визуальная (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. Метод широко применяется для определения качественных показателей исследуемого образца или объекта. При сплошном визуальном обследовании объекта, экспертами было проанализировано фактическое состояние Объекта и объем выполненных работ, а также выполнена фотофиксация основных строительных конструкций и выявленных нарушений, допущенных при выполнении строительно-монтажных работ.

III. Детальное (инструментальное) обследование Объекта:

Необходимые измерения производились измерительными приборами, указанными в «Методических рекомендациях по метрологическому обеспечению качества выполнения основных видов строительно-монтажных работ» и другими приборами, которые стандартизированы и прошли соответствующую метрологическую экспертизу и аттестацию.

В рамках детального исследования Объекта экспертизы были выполнены:

1. Обмерные работы в объеме, необходимом для ответа на поставленные вопросы, выполнены руководствуясь методиками и правилами, установленными в следующих документах: ГОСТ Р 58941-2020 [29], ГОСТ Р 58939-2020 [28] и ГОСТ Р 58945-2020 [31].

2. Выборочный контроль относительной эксплуатационной влажности конструкций диэлькометрическим методом согласно ГОСТ 21718-84 [75] с помощью влагомера Testo 616.

IV. Камеральная обработка 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. Анализ выявленных дефектов, повреждений и нарушений.

3. Составление дефектной ведомости.

4. Формирование выводов по результатам обследования.

2.3. Порядок проведения экспертизы

В январе 2025 года при естественном и искусственном освещении экспертами была проведена экспертиза Объекта с фотофиксацией видов, дефектов и повреждений отделки строительных конструкций (см. Приложение А)². На момент экспертизы на объекте не выполнялись отделочные работы, строительно-монтажные работы, а также работы по устройству инженерных коммуникаций.

² В связи с тем, что весьма значительное количество фотографий исследуемого строительного объекта не соотносится с форматом данного издания, в этом Заключении экспертов представлены лишь наиболее информативные из них.

Для выявления дефектов и повреждений экспертами проведен сплошной осмотр строительных конструкций и инженерных коммуникаций доступных визуальному восприятию с проведением необходимых измерений. Причиной повреждения помещения (отделки) и движимого имущества, расположенного на объекте исследования, по мнению эксперта, стало именно поступление воды из сантехнического короба вследствие аварии на стояке горячего водоснабжения. Коррозия привела к ослаблению и разрушению металла на резьбовом соединении. По результатам обследования выявлен ряд дефектов и повреждений, перечень которых представлен ниже в табл.2.

Табл.2. Выявленные дефекты и повреждения

1. На поверхности пола в гостиной, спальня комнате и кухне были обнаружены вздутия, деформации паркетной доски и отклеивание ее от основания (растрескивания, вспучивания), причиной которых является залив квартиры. Для устранения дефекта требуется демонтировать старые паркетные доски, просушить и зачистить поверхности, произвести противогрибковую обработка и выполнить монтажные работы пола заново.



3. ВЫВОДЫ

На основании проведённой строительно-технической и анализа представленных материалов, эксперты дают следующий ответ на поставленный вопрос:

Поставленный вопрос:

«Каковы причины протечки в квартире, расположенной по адресу: [REDACTED]»

Ответ на поставленный вопрос:

По результатам проведенной строительно-технической экспертизы установлено, что причиной протечки в квартире, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] стало разрушение металла на резьбовом соединении тела трубы отвода, отходящего от трубы стояка горячего водоснабжения, на полотенцесушитель с запорным устройством - краном шаровым.

Эксперт, инженер строитель

/ Филилеев А.А. /
(ФИО эксперта)

Эксперт, инженер строитель

/ Головчик М.М. /
(ФИО эксперта)



Фото 1. Общий вид помещения Объекта экспертизы.



Фото 2. Общий вид помещения Объекта экспертизы.



Фото 3. Общий вид помещения Объекта экспертизы.



Фото 4. Общий вид помещения Объекта экспертизы.