

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам определения причин залива квартиры

ЗАКАЗЧИК: _____

ДОГОВОР: № _____ от «___» _____ 2015 г.

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и
сроки On-line](#)





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Техническая строительная экспертиза»**

Телефон: (495) 641-70-69 / (499) 340-34-73
Email: manager@tse-expert.ru; tse.expert

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ (ФИО)
(подпись)

«__» _____ 2015 г.

М.П.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик экспертизы: _____.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Договор: _____.

Объект экспертизы: часть системы горячего водоснабжения (далее по тексту ГВС) здания.

Адрес объекта: _____.

Предмет экспертизы: определение причины залива квартиры.

Сведения об эксперте:

Инженер-энергетик _____, имеет высшее образование:
окончил _____ по специальности «Атомные электрические





станции и установки», квалификация - инженер, Диплом ДВС № _____, имеет Квалификационный Аттестат РОССТРОЯ России _____. Общий стаж работы 11 лет, из них в области энергетики 8 лет, в области строительства 3 года.

Технические средства контроля, используемые на объекте:

- цифровая фотокамера;
- металлическая измерительная рулетка;
- штангенциркуль.

Экспертизе представлены следующие документы:

- акт обследования (от « __ » _____) квартиры № __ по адресу:

_____;

- квитанция к приходному кассовому ордеру № б/н от « __ » _____.

При осмотре и составлении экспертного заключения использовались следующие нормативные документы:

– СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 21.08.2003 N 153

Свод правил (СП) от 21.08.2003 N 13-102-2003

Сводь правил по проектированию и строительству

Принявший орган: Госстрой России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 21.08.2003

Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2003 год

- СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий"

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 04.10.1985 N 189



*СНиП от 04.10.1985 N 2.04.01-85**

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1986

Опубликован: официальное издание, М.: ГУП ЦПП, 2003 год

Дата редакции: 01.01.2003

- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы (С Изменением N 1)

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 13.12.1985 N 224

СНиП от 13.12.1985 N 3.05.01-85

Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1986

Опубликован: официальное издание, Минстрой России - М: ГП ЦПП 1995 год

Дата редакции: 24.02.2000

- Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению ...

Вид документа:

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

Принявший орган: Правительство РФ

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативный правовой акт

Дата начала действия: 30.08.2006

Опубликован: Российская газета, N 184, 22.08.2006, Собрание законодательства Российской Федерации, N 34, 21.08.2006, ст.3680

- Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 27.09.2003 N 170

Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами

Принявший орган: *Госстрой России*

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 N 5176

Статус: *Действующий*

Тип документа: *Нормативный правовой акт*

Дата начала действия: *03.11.2003*

Опубликован: *Российская газета, N 214, 23.10.2003, Строительная газета, N 44, 31.10.2003, Домашний адвокат, N 22, 2003 год, Законодательные и нормативные документы в жилищно-коммунальном хозяйстве, N 11, ноябрь, 2003 год, Ваше право, N 42, ноябрь, 2003 год, Приложение к "Российской газете", N 42, 2003 год, Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации, N 12, 2003 год (опубликовано без приложения), Вестник Управления ценообразования и сметного нормирования, N 4, 2003 год, Информационный бюллетень "Нормирование в строительстве и ЖКХ", N 1, 2004 год, Вестник Управления ценообразования и сметного нормирования, N 1, 2004 год, Вестник управления ценообразования и сметного нормирования, N 3, М., 2004 год.*

Приведенные и использованные при составлении заключения правовые и нормативно-технические ссылки даны на основании действующих документов, приведенных в специализированной справочной системе «Стройэксперт-кодекс».

Лицензия на ПК КОДЕКС для Windows (сетевой вариант) зарегистрирована в ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Общие положения.

Основанием для проведения строительно-технической экспертизы служит Договор _____ от «__» _____ 2015 г., в котором указывается предмет экспертизы и перечень работ, которые необходимо выполнить.

При выполнении экспертизы производился учет полученных данных, выборочная фотофиксация (см. Приложение № 1).

Результаты осмотра, послужившие основой для настоящего заключения, приведены по состоянию на «__» _____ 2015 г.

Характеристика объекта.

Объект (на момент осмотра) представляет собой проходящую через санитарный узел квартиры № __ внутридомовую систему горячего водоснабжения (см. Приложение № 1, фото № 1, 2), состоящую из стояка ГВС, ответвлений от стояка ГВС на отсутствующий полотенцесушитель и расположенных на концах ответвлений первых отключающих устройств (запорные краны).

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ**1. Со слов Заказчика:**

«__» _____ г. по заявке в ООО «_____» на платную услугу “Отключение и включение стояков ХВС и ГВС” обслуживающей здание организацией было произведено отключение стояка ГВС здания с целью выполнения ремонтно-строительных работ в санитарном узле кв. __ (см. Приложение № 1, фото № 1, 3).

Во время проведения ремонтно-строительных работ в санитарном узле кв. __ из стояка ГВС через образованные посредством демонтажа полотенцесушителя отверстия ответвлений (см. Приложение № 1, фото № 1-4, 8) неожиданно в полное сечение образовалась течь в помещение санитарного узла кв. __.

«**Стояк** - вертикальный элемент трубопровода внутри здания в системах водоснабжения, канализации, газоснабжения, вентиляции и др». (Источник - Строительный словарь)

2. Экспертом произведено исследование объекта, в результате зафиксировано и установлено следующее:

Согласно Акту обследования (от «__» _____ г.) квартиры № __ по адресу: _____, «__» _____ г. **в кв. произошел свищ на трубопроводе ГВС.**

«**Свищ** - 1. Изыян в чем-н. в виде дыры, скважины (спец.). 2. Скрытая пуста, раковина в металлическом литье (спец.)». (Источник - Толковый словарь русского языка Ушакова)

В акте не описана причина образовавшегося свища на трубопроводе ГВС, что не дает возможности сделать выводы о виновности какой-либо стороны данного происшествия (аварии).

В санитарном узле кв. __ на стояке ГВС здания имеется металлическая вставка длиной 17 см. в виде сгонного соединения (см. Приложение № 1, фото № 1, 7).

На ответвлениях от стояка ГВС располагается байпас, а на концах ответвлений располагается запорная арматура (см. Приложение № 1, фото № 1, 2).

На стене, расположенной в санитарном узле напротив концов ответвлений от стояка ГВС, имеется темный, относительно цвета всей стены, оттенок с максимальным размером 45×45 см (см. Приложение № 1, фото № 3-6, 8). Темное образование имеет текстуру брызг (см. Приложение № 1, фото № 3-6). Горизонтальные центральные оси ответвлений от стояка ГВС расположены в одной вертикальной плоскости с центром темного образования на стене (см. Приложение № 1, фото № 1-6, 8). Горизонтальные центральные оси ответвлений от стояка ГВС расположены выше центра темного образования (см. Приложение № 1,

фото № 3) на стене, расположенной, напротив. Исходя из вышеуказанного, экспертиза может сделать вывод, что наиболее вероятной причиной образования темного оттенка на стене является течь воды под давлением из ответвлений (труб) по снижающейся траектории (сила тяжести).

3. Экспертная оценка.

Течь воды под давлением из отключенного ранее стояка ГВС могла произойти только при следующих обстоятельствах:

- включение кем-либо данного стояка посредством управления запорной арматуры, доступ к которой имеется лишь у персонала обслуживающей здание организации;

- срыв запорной арматуры и/или нарушение герметичности (плотности) запорного органа запорной арматуры, что может объясняться лишь не исправностью данного оборудования системы ГВС здания;

- повреждение общедомового стояка ГВС. Согласно Акту обследования кв. ___ повреждение общедомового стояка ГВС не зафиксировано.

Согласно *СП 13-102-2003 “Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений” «Повреждение - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации».*

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования, экспертиза пришла к выводу, что **причиной залива квартиры № ___**, произошедшей «___» _____ г., является неисправное состояние общего имущества здания, а именно системы горячего водоснабжения здания и/или халатность персонала обслуживающей здание организации.

Согласно нормативно-техническому документу *«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утвержденные Постановлением Госу-*

дарственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 27 сентября 2003г. № 170): **«Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:**

а) **проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), плано-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда»;**

б) **устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;**

в) **устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки».**

На основании нормативного правового акта **“Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению ...”** стояк системы горячего водоснабжения здания входит в состав общего имущества здания, а именно **«В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от**



стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях».

Согласно “ **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению ...**” **«Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором».**

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ (ФИО эксперта)
(подпись эксперта)

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 – фотографии на 2-х (двух) листах.





Фото 1



Фото 2

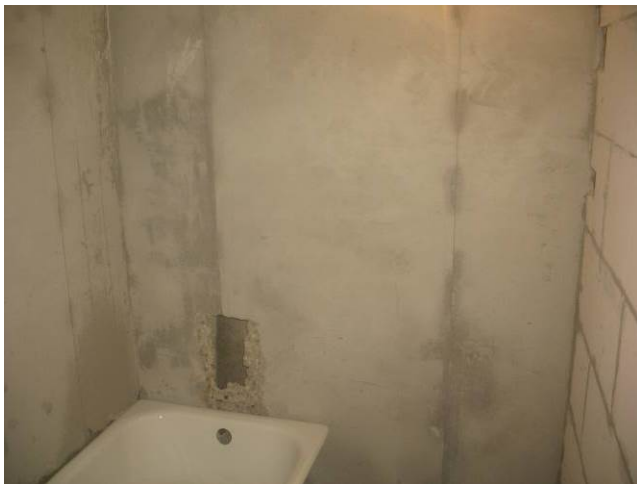


Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8