

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по определению качества выполненных внутренних отделочных и монтажных работ в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу:

ЗАКАЗЧИК: _____

ДОГОВОР: № _____ от «__» _____ 2014 г.

[Посмотреть другие примеры](#)



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



Москва, 2014 г.



**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)

«__» _____ 2014 г.

М.П.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: _____.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Техническая Строительная Экспертиза».

ДОГОВОР: № _____ от «__» _____ 2014 г.

ОБЪЕКТ: многоквартирный жилой дом.

ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ:

Определение качества выполненных внутренних отделочных и монтажных работ.

АДРЕС ОБЪЕКТА: _____.

Экспертиза объекта проводилась экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза»
_____ (ФИО) _____ 2014 г. в вечернее время с 16.30 до 18.00 часов.



ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА КОНТРОЛЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ:

- цифровая фотокамера;
- рулетка метрическая;
- дальномер лазерный;
- рейка двухметровая.

СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ, ПРОВОДИВШИЙ ЭКСПЕРТИЗУ И ВЫПОЛНИВШИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

- строительный эксперт _____, образование - высшее. университет по специальности «Промышленное и гражданское строительство», квалификация по документу об образовании - Инженер. Общий стаж работы 12 лет, из них стаж работы в области проектирования, строительства, эксплуатации сооружений, а также экспертизы объектов строительства - 8 лет. Должность сотрудника в организации в организации ООО «Техническая строительная экспертиза» - строительный эксперт. Обладает необходимыми профессиональными качествами для осуществления деятельности по обследованию и экспертизе технического состояния зданий и сооружений, имеет Квалификационный Аттестат № _____ Министерства образования РФ для осуществления деятельности по обследованию и экспертизе технического состояния зданий и сооружений, проектной документации.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ 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.

Принявший орган: Госстрой России

Статус: Действующий



Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 21.08.2003

- Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов

Вид документа: Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993. Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора

Принявший орган: Главгосархстройнадзор России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

- ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений

Вид документа: Постановление Минстроя России от 20.04.1995 N 18-38. ГОСТ от 17.11.1994 N 26433.2-94

Принявший орган: Госархстройнадзор РСФСР, МНТКС

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1996

- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия

Вид документа: Постановление Госстроя СССР от 04.12.1987 N 280. СНиП от 04.12.1987 N 3.04.01-87. Строительные нормы и правила РФ

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1988



2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

На основании Договора экспертом была произведена визуальная и визуально-инструментальная экспертиза объекта, в соответствии с требованиями **СП 13-102-2003** «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с **ГОСТ 26433.0-95** «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве». Правила выполнения измерений. Общие положения.

Экспертиза объекта проводится в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования (в составе экспертизы);
- предварительное (визуальное) обследование (в составе экспертизы);
- детальное (инструментальное) обследование (в составе экспертизы).

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство сооружения.

Экспертом произведен внешний осмотр выполненных внутренних отделочных и монтажных работ с выборочным фиксированием на цифровую камеру (см. Приложение № 1, фото 1 – 23), что соответствует требованиям **СП 13-102-2003** п. 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).*

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

Лицензия на программное обеспечение для Windows (сетевой вариант) зарегистрирована в ООО "ТехСтройЭкспертиза".

2.1. Выявленные дефекты и отклонения.

В результате проведенной экспертизы выявлены следующие дефекты и отклонения:

- при проверке плоскостей стен и потолка зафиксированы участки с отклонениями в вертикальной и горизонтальной плоскости на величину до 8мм (см. Приложение № 1 фото 1, 2, 3, 4, 5);
- на отдельных участках зафиксированы подтеки, брызги, истирания (омеливания) оштукатуренных поверхностей (см. Приложение № 1 фото 3, 4, 6, 9);
- выявлены трещины на поверхности отделочного покрытия стен и потолка (см. Приложение № 1 фото 9, 11, 12, 15);
- обнаружены участки со следами протечек на поверхности стен и потолков (см. Приложение № 1 фото 12, 14);
- на отдельных керамических плитках отделочного покрытия стен выявлены дефекты в виде выбоин и трещин (см. Приложение № 1 фото 14, 15);
- затирочный состав в швах между керамическими плитками отделочного покрытия стен повреждено и выпадает из шва (см. Приложение № 1 фото 8, 10, 13, 14, 15, 16, 18);
- выявлены щели между отдельными элементами отделочного покрытия пола из массивной доски шириной до 3мм (см. Приложение № 1 фото 19, 20, 21, 22, 23).

2.2. Экспертный анализ

2.2.1. Выявленные, в ходе проведенной экспертизы отклонения плоскостей стен и потолков на величину до 8мм являются дефектом и нарушением требова-



ний СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» в соответствии с которым:

Таблица 9

| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|---|---|
| <i>Оштукатуренные поверхности отклонения от вертикали (мм на 1 м), мм:</i> | | <i>Измерительный, не менее 5 измерений контрольной двухметровой рейкой на 50-70 м² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром (для погонажных изделий - не менее 5 на 35-40 м и трех на элемент), журнал работ</i> |
| <i>при простой штукатурке - 3</i> | <i>Не более 15 мм на всю высоту помещения</i> | |
| <i>то же, улучшенной - 2</i> | <i>То же, не более 10 мм</i> | |
| <i>то же, высококачественной - 1</i> | <i>То же, не более 5 мм</i> | |

2.2.2. Обнаруженные подтеки, брызги и истирания (омеливания) штукатурного слоя поверхностей является дефектом и нарушением требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» в соответствии с которым:

Таблица 15

| <i>Технические требования</i> | <i>Пре- дельные откло- нения, мм</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|--|---|
| <i>Приемку отделочных по- крытий необходимо произ- водить после высыхания водных красок и образова- ния прочной пленки на по- верхностях, окрашенных безводными составами. По- верхности после высыхания водных составов должны быть однотонными, без по- лос, пятен, подтеков, брызг, истирания (омелования) поверхностей. Местные ис- правления, выделяющиеся на общем фоне (кроме про- стой окраски), не должны быть заметны на расстоя- нии 3 м от поверхности</i> | - | <i>Технический осмотр, акт приемки</i> |

2.2.3. Обнаруженные дефекты отделочного покрытия стен и потолка в виде трещин на поверхности отделочного покрытия является дефектом и нарушением требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» в соответствии с которым:

«Не допускаются:

- отслоения штукатурки, трещины, раковины, высолы, следы затирочного инструмента.»

2.2.4. Выявлены дефекты в виде следов протечек на поверхности стен и потолков. Данные дефекты являются следствием не качественного выполнения гидроизоляции в помещении санитарно-технического узла (см. Приложение № 1 фото 12, 14) и нарушением требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» в соответствии с которым:

«ТРЕБОВАНИЯ К ГОТОВЫМ ИЗОЛЯЦИОННЫМ (КРОВЕЛЬНЫМ) ПОКРЫТИЯМ И ЭЛЕМЕНТАМ КОНСТРУКЦИИ

2.46. Требования, предъявляемые к готовым изоляционным (кровельным) покрытиям и конструкциям, приведены в табл. 7.

Таблица 7

| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|------------------------------|--|
| <i>Прочность сцепления с основанием и между собой кровельного и гидроизоляционного ковра из рулонных материалов по сплошной мастич-</i> | <i>-</i> | <i>Измерительный, 5 измерений на 120-150 м² поверхности покрытия (при простукивании не должен изменяться харак-</i> |



| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|------------------------------|--|
| <i>ной клеящей прослойке эмульсионных составов с основанием - не менее 0,5 МПа</i> | | <i>тер звука); при разрыве приклеенных материалов не должны наблюдаться отслоения по мастике (разрыв должен происходить внутри рулонного полотна), акт приемки</i> |
| <i>Пузыри, вздутия, воздушные мешки, разрывы, вмятины, проколы, губчатое строение, потек и наплывы на поверхности покрытия кровель и изоляции не допускаются</i> | <i>То же</i> | <i>-</i> |
| <i>Увеличение влажности оснований, промежуточных элементов, покры-</i> | <i>Не более 0,5 %</i> | <i>Измерительный, 5 измерений на площади 50-70</i> |



| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|--|---|
| <i>тия и всей конструкции по сравнению со стандартом</i> | | <i>м² поверхности покрытия или на отдельных участках меньшей площади в местах, выявленных визуальным осмотром, акт приемки</i> |
| <i>При приемке готовых изоляции и кровли необходимо проверять:</i> <i>соответствие числа усилительных (дополнительных) слоев в сопряжениях (примыканиях) проекту;</i> <i>для гидроизоляции:</i> <i>качество заполнения стыков и отверстий в сооружениях из сборных элементов уплотняющими материалами;</i> <i>качество зачеканки;</i> <i>правильность гидроизоля-</i> | <i>Отступления от проекта не допускаются</i> | <i>Технический осмотр, акт приемки</i> |



| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|------------------------------|---|
| <p><i>ции болтовых отверстий, а также отверстий для нагнетания растворов за отделку сооружений;</i></p> <p><i>отсутствие неплотностей и прерывности линий швов в металлической гидроизоляции;</i></p> <p><i>для кровель из рулонных материалов, эмульсионных, мастичных составов:</i></p> <p><i>чаши водоприемной воронки внутренних водостоков не должны выступать над поверхностью основания;</i></p> <p><i>углы конструкций примыканий (стяжек и бетона) должны быть сглажены и ровными, не иметь острых углов;</i></p> <p><i>для кровель из штучных материалов и деталей кровель из металлических листов:</i></p> | | |





| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|------------------------------|---|
| <p><i>отсутствие видимых просветов в покрытии при осмотре кровли из чердачных помещений;</i></p> <p><i>отсутствие отколов и трещин (в асбестоцементных и герметичных плоских и волнистых листах);</i></p> <p><i>прочное соединение звеньев водосточных труб между собой;</i></p> <p><i>наличие промазки двойных лежащих фальцев в соединениях металлических картин на покрытии с уклоном менее 30°;</i></p> <p><i>для теплоизоляции:</i></p> <p><i>непрерывность слоев, качество отделки мест пропуска креплений трубопроводов, оборудования, деталей конструкций и т.д. через теплоизоляцию;</i></p> <p><i>отсутствие механических повреждений, провисания</i></p> | | |



| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|------------------------------|---|
| <i>слоев и неплотностей прилегания к основанию</i> | | |

2.2.5. Обнаруженные, на отдельных керамических плитках отделочного покрытия стен, дефекты в виде выбоин и трещин являются дефектами и нарушением требований СНиП 3.04.01-87 “Изоляционные и отделочные покрытия”, согласно которому:

Таблица 15

| <i>Технические требования</i> | <i>Предельные отклонения, мм</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|----------------------------------|---|
| <i>Поверхности, облицованные блоками, плитами и плитками из природного и естественного камня, должны удовлетворять следующим требованиям:</i> <i>поверхности должны соответствовать заданным геометрическим формам;</i> <i>отклонения не должны</i> | - | Технический осмотр, акт приемки |

| | | |
|--|--|--|
| <p><i>превышать приведенных в табл.13;</i></p> <p><i>материал сопряжения и герметизации швов, размеры и рисунки облицовки должны соответствовать проектным;</i></p> <p><i>поверхности, облицованные однотонными искусственными материалами, должны иметь однотонность, природным камнем - однотонность или плавность перехода оттенков;</i></p> <p><i>пространство между стеной и облицовкой должно быть полностью заполнено раствором;</i></p> <p><i>горизонтальные и вертикальные швы облицовки должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине;</i></p> <p><i>поверхность всей облицов-</i></p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p><i>ки должна быть жесткой;</i></p> <p><i>сколы в швах допускаются не более 0,5 мм;</i></p> <p><i>трещины, пятна, потеки раствора, высолы не допускаются;</i></p> <p><i>крупноблочные элементы из природного камня должны быть установлены на бетоне;</i></p> <p><i>крепежные приборы (защелки) для облицовки, подвергающиеся воздействию агрессивных сред, должны быть покрыты антикоррозионными составами или изготовлены из цветного металла в соответствии с проектом</i></p> | | |
|---|--|--|

2.2.6. Выявлены дефекты в виде отсутствия затирочного состава в швах между керамическими плитками отделочного покрытия стен являются нарушением требований СНиП 3.04.01-87 “Изоляционные и отделочные покрытия”, согласно которому:

| <i>Технические требования</i> | <i>Пре- дельные откло- нения, мм</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|--|---|
| <p><i>Поверхности, облицован- ные блоками, плитами и плитками из природного и естественного камня, долж- ны удовлетворять следую- щим требованиям:</i></p> <p><i>поверхности должны со- ответствовать заданным геометрическим формам;</i></p> <p><i>отклонения не должны превышать приведенных в табл.13;</i></p> <p><i>материал сопряжения и герметизации швов, размеры и рисунки облицовки должны соответствовать проект- ным;</i></p> <p><i>поверхности, облицованные однотонными искусствен-</i></p> | - | <i>Технический осмотр, акт приемки</i> |

ными материалами, должны иметь однотонность, природным камнем - однотонность или плавность перехода оттенков;

пространство между стеной и облицовкой должно быть полностью заполнено раствором;

горизонтальные и вертикальные швы облицовки должны быть одинаковы, однорядны и равномерны по ширине;

поверхность всей облицовки должна быть жесткой;

сколы в швах допускаются не более 0,5 мм;

трещины, пятна, потеки раствора, высолы не допускаются;

крупноблочные элементы из природного камня должны

| | | |
|---|--|--|
| <p>быть установлены на бетоне;</p> <p>крепежные приборы (защелки) для облицовки, подвергающиеся воздействию агрессивных сред, должны быть покрыты антикоррозионными составами или изготовлены из цветного металла в соответствии с проектом</p> | | |
|---|--|--|

2.2.7. Выявлены дефекты напольного покрытия из массивной доски в виде щелей между элементами шириной до 3 мм являются нарушением требований СНиП 3.04.01-87 “Изоляционные и отделочные покрытия”, в соответствии с которым:

Таблица 25

| <i>Технические требования</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|--|
| <p>Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать, мм, для:</p> <p>земляных, гравийных, шлаковых, щебеночных, глинобитных покрытий и покрытий из брусчатки - 10</p> <p>покрытий асфальтобетонных, по прослойке из песка,</p> | <p>Измерительный, не менее девяти измерений на каждые 50-70 м² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей</p> |

| <i>Технические требования</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|--|---|
| <i>торцевых, из чугунных плит и кирпича - 6 цементно-бетонных, мозаично-бетонных, цементно-песчаных, поливинилацетатнобетонных, металлоцементных, ксилолитовых покрытий и покрытий из кислотостойкого и жаростойкого бетона - 4 покрытий на прослойке из мастик, торцевых, из чугунных и стальных плит, кирпича всех видов - 4 песчаных, мозаично-бетонных, асфальтобетонных, керамических, каменных, шлакоситалловых - 4 поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит - 2</i> | <i>площади, акт приемки</i> |
| <i>Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов не должны превышать для покрытий, мм: из брусчатки - 3 кирпичных, торцевых, бетонных, асфальтобетонных, чугунных и стальных плит - 2 из керамических, каменных, цементно-песчаных, мозаично-бетонных, шлакоситалловых плит - 1 дощатых, паркетных, из линолеума, поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит, поливинилхлоридного пластика - не допускаются</i> | <i>То же</i> |
| <i>Уступы между покрытиями и элементами окаймления</i> | <i>Измерительный не ме-</i> |

| <i>Технические требования</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|---|
| <i>пола - 2 мм</i> | <i>не менее девяти измерений на каждые 50-70 м² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</i> |
| <i>Отклонения от заданного уклона покрытий - 0,2 % соответствующего размера помещения, но не более 50 мм</i> | <i>То же</i> |
| <i>Отклонения по толщине покрытия - не более 10 % от проектной</i> | <i>То же, не менее пяти измерений, акт приемки</i> |
| <i>При проверке сцепления монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием не должно быть изменения характера звучания</i> | <i>Технический, простукиванием всей поверхности пола в центре квадратов по условной сетке с ячейкой размером не менее 50 ´ 50 см, акт приемки</i> |
| <i>Зазоры не должны превышать, мм: между досками дощатого покрытия - 1 между паркетными досками и паркетными щитами - 0,5 между смежными планами штучного паркета - 0,3</i> | <i>Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50-70 м² поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</i> |

| <i>Технические требования</i> | <i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i> |
|---|---|
| <i>Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток не допускаются</i> | <i>Визуальный, всей поверхности пола и мест примыканий, акт приемки</i> |
| <i>Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному</i> | <i>То же, всей поверхности пола, акт приемки</i> |

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной экспертизы установлено что, работы по устройству отделочных покрытий внутренних жилых помещений выполнены с значительными дефектами, являющимися нарушением нормативных требований, а именно:

- при проверке плоскостей стен и потолка зафиксированы участки с отклонениями в вертикальной и горизонтальной плоскости на величину до 8мм;
- на отдельных участках зафиксированы подтеки, брызги, истирания (омеливания) оштукатуренных поверхностей;
- выявлены трещины на поверхности отделочного покрытия стен и потолка;
- обнаружены участки со следами протечек на поверхности стен и потолков;
- на отдельных керамических плитках отделочного покрытия стен выявлены дефекты в виде выбоин и трещин;
- затирочный состав в швах между керамическими плитками отделочного покрытия стен повреждено и выпадает из шва;



- выявлены щели между отдельными элементами отделочного покрытия пола из массивной доски шириной до 3мм.

Выявленные дефекты являются нарушением требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Для обеспечения нормального эксплуатационного режима жилых помещений выявленные дефекты подлежат безусловному устранению.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение №1 – фототаблица на 6-и (шести) листах.



Приложение №1



Фото 1



Фото 2



Фото 3

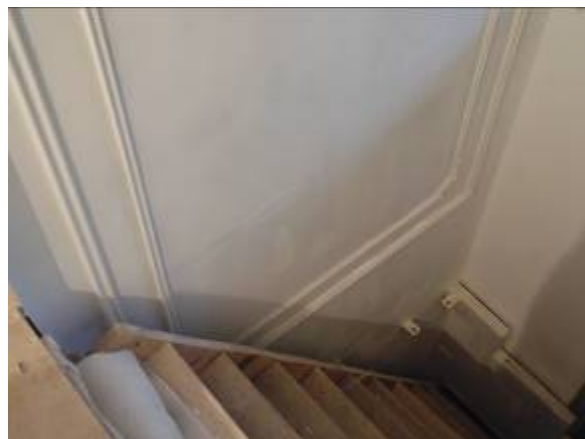


Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23