

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам экспертизы с целью определения технического состояния вентиляционного короба и индивидуального вентиляционного канала с целью оценки работоспособности вентиляционной системы в здании, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_.

**ЗАКАЗЧИК:** \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР:** № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 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)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

М.П.

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

**Заказчик:** \_\_\_\_\_.

**Исполнитель:** ООО «Техническая Строительная Экспертиза».

**Договор:** № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

**Объект:** Вентиляционный короб с индивидуальным вентиляционным каналом  
кухонного помещения квартиры в многоэтажном панельном доме.

**Адрес объекта:** \_\_\_\_\_.

**Цель экспертизы:** определение технического состояния вентиляционного  
короба и индивидуального вентиляционного канала с  
целью оценки работоспособности вентиляционной системы.



**Технические средства контроля, используемые на объекте:**

- цифровая фотокамера;
- рулетка метрическая;
- штангенциркуль;
- дальномер лазерный;
- отвес строительный;
- тепловизор;
- влагомер ;
- гигрометр.

**Экспертиза объекта проводилась экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза»**

      (ФИО)       2013 г., в дневное время с 10.00 до 12.00 час.

**Представленные для проведения экспертизы документы (приложены к настоящему Отчету/экспертному заключению):**

1. Ксерокопия поэтажного плана квартиры по адресу: \_\_\_\_\_;
2. Ксерокопия экспликации квартиры;
3. Копия акта контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г. сборного вентиляционного короба по адресу: г \_\_\_\_\_;
4. Ксерокопия акта контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г. сборного вентиляционного короба по адресу: \_\_\_\_\_;
5. Ксерокопия акта приемки выполнения работ по вентиляционному обслуживанию жилого фонда от \_\_\_\_\_ г.;
6. Ксерокопия искового заявления о восстановлении вентиляционного канала;
7. Ксерокопия заочного решения суда от \_\_\_\_\_ г. по гражданскому делу № \_\_\_\_\_.



### **Характеристика объекта:**

Объект представляет собой вентиляционный короб с индивидуальным вентиляционным каналом в кухонном помещении площадью 8,7 кв.м. в квартире в многоэтажном панельном доме по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью 52,3 кв.м., именуемой далее «квартира № \_\_\_\_».

**При проведении экспертизы и составлении экспертного заключения использовались следующие нормативные документы:**

**- СНиП II-3-79\* Строительная теплотехника (с Изменениями N 1-4)**

*Вид документа: Постановление Госстроя СССР от 14.03.1979 N 28. СНиП от 4.03.1979 N II-3-79\**

*Принявший орган: Госстрой СССР*

*Тип документа: Нормативно-технический документ*

*Опубликован: официальное издание, Госстрой России - М : ГУП ЦПП, 2001 год*

*Дата редакции: 01.01.2001*

**- 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*

*Опубликован: Официальное издание*

**- 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*

*Опубликован: Официальное издание, М.: ИПК издательство стандартов, 1996 год*

**- ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий»**

*Вид документа: Приказ Госстроя СССР от 06.07.1988 N 191*

*ВСН от 06.07.1988 N 57-88(Р)*

*Своды правил по проектированию и строительству*

*Принявший орган: Госстрой СССР*

*Статус: Действующий*

*Тип документа: Нормативно-технический документ*

*Дата начала действия: 01.07.1989*

*Опубликован: официальное издание, Госкомархитектура - М.: 1991 год*

**- Справочное пособие. Отопление и вентиляция жилых зданий (к СНиП 2.08.01-89)**

*Вид документа:*

*Пособие от 01.01.1990 N 2.08.01-89*

*Инструктивно-методические документы*

*Опубликован: официальное издание, М.: ЦНИИЭП инженерного оборудования, 1990 год*

**- СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные (отказано в госрегистрации)**

*Вид документа:*

*Постановление Госстроя России от 23.06.2003 N 109*

*СНиП от 23.06.2003 N 31-01-2003*

*Строительные нормы и правила РФ*

*Принявший орган: Госстрой России*

*Тип документа: Нормативно-технический документ*

*Дата начала действия: 01.10.2003*

*Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ФГУП ЦПП, 2004 год*

(Письмом от 28 апреля 2006 г. N 01/3472-ЕЗ Министерство юстиции Российской Федерации сообщило, что им принято решение не рассматривать СНиПы на предмет их государственной регистрации с учетом их нормативно-технического характера и положений Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании").

**Таким образом, указанные строительные нормы и правила подлежат обязательному исполнению наряду с другими аналогичными нормами, принятыми ранее и зарегистрированными Минюстом России в установленном порядке, в соответствии с пунктом 1 статьи 46 Федерального закона впрямь до вступления в силу соответствующих технических регламентов").**

**- СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»**

*Вид документа: СанПиН от 15.12.2000 N 2.1.2.1002-00*

*Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 15.12.2000*

*Принявший орган: Главный государственный санитарный врач РФ*

*Статус: Действующий*

*Тип документа: Нормативно-технический документ*

*Дата начала действия: 01.07.2001*

*Опубликован: официальное издание, Бюллетень нормативных и методических документов Госсанэпиднадзора. Вып. 2 (4), июнь - М.: 2001 год*

**- О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы (с изменениями на 25 сентября 2007 года)**

*Вид документа:*

*Постановление Правительства Москвы от 08.02.2005 N 73-ПП*

*Принявший орган: Правительство Москвы*

*Зарегистрирован в Федеральном регистре N RU77000200500339*

*Статус: Действующий*

*Тип документа: Нормативный правовой акт*

*Дата начала действия: 12.03.2005*

*Опубликован: Вестник Мэра и Правительства Москвы, N 13, 02.03.2005*

*Информацию о значении атрибутов документа см. "Юридическая справка"*



**- ГОСТ 12.4.021-75 ССБТ. «Системы вентиляционные. Общие требования (с Изменением N 1)»**

**Вид документа:**

*Постановление Госстандарта СССР от 13.11.1975 N 2849*

*ГОСТ от 13.11.1975 N 12.4.021-75*

**Принявший орган:** Госстандарт СССР

**Статус:** Действующий

**Тип документа:** Нормативно-технический документ

**Дата начала действия:** 01.01.1977

**Опубликован:** официальное издание, Система стандартов безопасности труда: Сб. ГОСТов.  
- М.: ИПК Издательство стандартов, 2001 год

**Дата редакции:** 01.08.2001

**- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения**

**Вид документа:**

*Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312*

*ВСН от 23.11.1988 N 58-88(р)*

*Сводь правил по проектированию и строительству*

**Принявший орган:** Госстрой СССР

**Статус:** Действующий

**Тип документа:** Нормативно-технический документ

**Дата начала действия:** 01.07.1989

**Опубликован:** официальное издание, М.: Стройиздат, 1990 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».**

***Примечание:*** Нормативные правовые акты, не прошедшие государственную регистрацию в Министерстве юстиции, не влекут правовых последствий, как не вступившие в силу, и не могут служить основанием для регулирования соответствующих правоотношений, применения санкций к гражданам, должностным лицам и организациям за невыполнение содержащихся в них предписаний. На указанные акты нельзя ссылаться при разрешении споров - **пункт 10 Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 года N 763 "О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти"**.

## **2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ**

Экспертиза проводилась в присутствии Заказчика.

Экспертом была произведена визуальная и визуально-инструментальная экспертиза Объекта. Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с **ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве»**. Правила выполнения измерений. Общие положения.

Экспертиза строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, 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, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.



Экспертом произведен внешний осмотр вентиляционного короба квартиры № \_\_\_\_, с выборочным фиксированием на цифровую камеру (см. Приложение № 1 к настоящему Отчету, фото № 1-7), 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).*

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.8.2.1 Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д.

### **Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов**

**Критический дефект** (при выполнении СМР) - дефект, при наличии которого здание, сооружение, его часть или конструктивный элемент функционально непригодны, дальнейшее ведение работ по условиям прочности и устойчивости небезопасно, либо может повлечь снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации.

*Критический дефект подлежит безусловному устранению до начала последующих работ или с приостановкой работ.*

**Значительный дефект** - дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность.

*Значительный дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами.*

**При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.**

### **2.1. Обмер вентиляционного короба.**

В ходе проведения экспертизы вентиляционного короба, расположенного в кухонном помещении квартиры № \_\_\_\_, экспертом зафиксировано:

- короб вентиляционный выполнен из газобетонных блоков в стене, имеющей сопряжение с помещением туалетной комнаты. Размеры вентиляционного короба:

- ширина основного поперечника короба 720 мм (см. Приложение № 1 фото 1);

- ширина удаленной от входа в кухонное помещение части 383 мм (см. Приложение № 1 фото 2)

- ширина короба у входа в кухонное помещение – 230 мм (см. Приложение № 1 фото 3);

- скос (фаска) по вертикальной поверхности от входа в кухонное помещение – 78 мм (см. Приложение № 1 фото 4).

**Дефектов, деформаций и разрушений данной конструкции на момент проведения экспертизы не зафиксировано. Геометрические параметры конструкции вентиляционного короба, указанного на плане квартиры № \_\_\_\_, выполненном ТБТИ № \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, не отражены. Размеры приняты по факту.**

## 2.2. Определение наличия воздушных потоков неразрушаемым методом.

При определении наличия перемещения воздушных потоков в системе вентиляционного короба использовался тепловизор Intra CAM.

### **МЕТОД ТЕПЛОВИЗИОННОГО КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ**

*1.1. Метод основан на дистанционном измерении тепловизором полей температур поверхностей ограждающих конструкций, между внутренними и наружными поверхностями которых создан перепад температур, и вычислении относительных сопротивлений теплопередаче участков конструкции, значения которых, наряду с температурой внутренней поверхности, принимают за показатели качества их теплозащитных свойств.*

*1.2. Температурные поля поверхностей ограждающих конструкций получают на экране тепловизора в виде черно-белого или цветного изображения, градации яркости или цвета которого соответствуют различным температурам. Тепловизоры снабжены устройством для высвечивания на экране изотермических поверхностей и измерения выходного сигнала, значение которого функционально связано с измеряемой температурой поверхности.*

*1.3. Тепловизионному контролю подвергают наружные и внутренние поверхности конструкций. По обзорной термограмме наружной поверхности ограждающих конструкций выявляют участки с нарушенными теплозащитными свойствами, которые затем подвергают детальному термографированию с внутренней стороны ограждающих конструкций.*

**При проведении экспертизы теплоизоляции тепловизором Intra CAM, не были зафиксированы разницы температур перегородок помещения и вентиляционного короба, что говорит об отсутствии перемещаемых потоков воздуха и частичной неэффективности вследствие невыполнения системы**

вентиляции своего предназначения. Спектральный температурный анализ тепловизионной съемки подтверждает отсутствие системы вентиляции обследуемого помещения.

### **2.3. Определения причин отсутствия вентиляции кухонного помещения.**

При вскрытии вентиляционной решетки экспертом зафиксирован сильный поток воздуха, поступающего в обратном направлении, т.е. в помещение, что противоречит назначению системы вентиляции и нарушает СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».

## **4. Требования к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений**

*4.1. Системы отопления и вентиляции должны обеспечивать допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений.*

*Оптимальные и допустимые параметры микроклимата в помещениях жилых зданий приведены в прилож.1.*

*4.2. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, уборных и сушильных шкафах.*

*Устройство вентиляционной системы должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую.*

*Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.*

**Оптимальные и допустимые нормы температуры,  
относительной влажности и скорости движения воздуха  
в помещениях жилых зданий**

Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н*	Н/Н	0,15	0,2

Также, в результате проведенной экспертизы обнаружено:

Вентиляционный короб по наружным размерам, указанным в п. 3.1. настоящего экспертного заключения выполнен из газобетонных блоков на глубину 2460 мм (промер дальномером DISTO lite лазерным) от границы входного вентиляционного отверстия до уровня перемычки между конструкциями коробов данного помещения и расположенного этажом ниже (см. Приложение № 1 фото 5).

Диаметр вентиляционного канала – 100 мм;

На расстоянии 340 мм от верхней границы входного вентиляционного отверстия вентиляционный канал диагностируемого вентиляционного короба разрушен и перекрыт стальной пластиной неопределенного размера, установленной в помещении вентиляционного короба кухни квартиры верхнего этажа, имеющей начальные коррозионные повреждения, плотного сопряжения с основанием не имеет по причине использования прокладки в виде гофрированной трубки неясного в данном случае назначения, обычно используемой для защиты электропровода (см. Приложение № 1 к настоящему Отчету, фото 6, 7). По причине не-

полного сопряжения данной стальной пластины с основанием, присутствует сильный подсос воздуха в обследуемое помещение.

#### Справка:

Индивидуальный вентиляционный канал (в данном случае это труба диаметром 100 мм) предназначен для обеспечения допустимых метеорологических условий и чистоты воздуха в зоне помещений. Вентиляционные каналы из всех квартир в многоэтажном доме выводятся в вентиляционный коллектор (шахту) на крышу здания.

Вентиляционный короб – строительная конструкция, в которой располагается вентиляционный канал. Чем выше этаж, тем большего размера вентиляционный короб.

*Разрушения индивидуального вентканала в его верхней части со стороны жильцов, проживающих в квартире № \_\_\_\_, по мнению эксперта, быть не могло по причинам нецелесообразности, т.к. это нарушает температурно-влажностный режим кухонного помещения квартиры № \_\_\_\_, и невозможности проникновения к индивидуальному вентиляционному каналу без разрушения (полного или частичного) вентиляционного короба, т.к. наибольший диаметр входного отверстия неправильной формы, закрытого вентиляционной решеткой со стороны кухонного помещения, составляет 80 мм. Разрушения вентиляционного короба ни полного, ни частичного со стороны кухонного помещения квартиры № \_\_\_\_, на момент проведения экспертизы, не зафиксировано.*

#### 2.4. Экспертная оценка

В зависимости от количества дефектов и степени повреждения, техническое состояние строительных конструкций оценивается по следующим категориям (см. Гл. 3 «Термины и определения» СП 13-102-2003):

**Исправное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

**Работоспособное состояние** - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

**Ограниченно работоспособное состояние** - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

**Недопустимое состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

**Аварийное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

**На основании данных, полученных в результате экспертизы, техническое состояние вентиляционной системы обследуемой квартиры № \_\_\_\_\_, которая имеет снижение эксплуатационных характеристик в результате перекрытия индивидуального вентканала из кухонного помещения, расположенного выше этажом по отношению к квартире № \_\_\_\_\_, в соответствии с положениями Гл. 3 «Термины и определения» СП 13-102-2003, на момент проведения экспертизы оценивается как недопустимое.**

### 3. Выводы

По результатам проведения экспертизы технического состояния вентиляционной системы квартиры по адресу: \_\_\_\_\_, экспертом сделаны выводы:

1. На расстоянии 340 мм от верхней границы входного вентиляционного отверстия, что соответствует границе бетонного перекрытия верхнего этажа, вентиляционный канал диагностируемого вентиляционного короба разрушен и перекрыт стальной пластиной неопределенного размера, имеющей начальные коррозионные повреждения, плотного сопряжения с основанием не имеет по причине использования прокладки в виде гофрированной трубки, обычно используемой для защиты электропровода. Канал перекрыт полностью на 100 % по своей площади. Подпор обратного потока воздуха из помещений верхнего этажа существует по причине неплотного сопряжения стальной пластины с основанием.
2. В помещении кухни верхнего над квартирой № \_\_\_\_\_ этажа перекрыт вентиляционный канал, что согласно Постановлению Правительства Москвы от 8 февраля 2005 года N 73-ПП категорически запрещено:



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**ограничений на мероприятия (работы) по переустройству и (или)**  
**перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах**

(с изменениями на 25 сентября 2007 года)

1. Настоящий Перечень устанавливает ограничения по применению отдельных проектных (планировочных и конструктивных) решений, обусловленные, в том числе, конструктивными особенностями жилых домов, построенных по типовым проектам.

2. Указанные ограничения обязательны для всех видов переустройства, осуществляемых как с разработкой проектов, так и по эскизам.

**3. Не допускается переустройство помещений, при котором:**

**3.1. Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан,** в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

**3.2. Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.**

3.5. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

3.6. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

**3.7. Предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.**

3.8. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

3.9. Переносятся радиаторы в застекленные лоджии, балконы и иные летние помещения (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

3.10. Выполняются работы по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

3.11. Нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых зданий (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

4. В жилых домах типовых серий не допускается:

4.1. Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

4.2. Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

4.3. Устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

### Экспертное мнение

При ознакомлении с вышеперечисленной документацией, представленной Заказчиком для проведения экспертизы вентиляционного короба и индивидуального канала вентсистемы квартиры № \_\_\_\_, экспертом зафиксировано следующее:

- Акты контрольных проверок, выполненных ООО ПО «\_\_\_\_\_», являются типовыми, заранее заготовленными бланками со стандартной информацией, соответствующей СНиП 2.04.05-91\*, СНиП 2.08.01-89\* и МГСН 3.01-01 и, в то же время, не отражающей индивидуальных технических параметров обследуемых вентиляционных систем квартир.
- Со слов Заказчика, разрушение вентиляционного короба в кухонном помещении квартиры № \_\_\_\_, зафиксированное ООО ПО «\_\_\_\_\_» (Акт приемки выполненных работ от \_\_\_\_\_ г., Акты контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г., от \_\_\_\_\_ г.) определялось вне квартиры № \_\_\_\_\_. Комиссионной проверки данного факта разрушения вентиляционного короба с составлением акта не производилось. Измерений воздухообмена в кухонном помещении квартиры № \_\_\_\_ не выполнялось. При этом, согласно Акта контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г. значится, что организация ООО ПО «\_\_\_\_\_» обязана проводить измерения воздухообмена непосредственно из помещений квартир:



«Замеры воздухообмена производить в вентканалах в прорези вентиляционной решетки...».

- В составленном ПО «\_\_\_\_\_» Акте контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г. отмечается: «Проверка произведена из нижерасположенной квартиры № \_\_\_ на просвет верхнего индивидуального канала и просмотр его сечения с помощью зеркала». Вероятно, при использовании зеркала и естественном отсутствии какой-либо видимости неверно определена высота перекрытия вентиляционного канала, т.е. перекрытие канала совершено не в вышерасположенной квартире № \_\_\_, а через квартиру, видимо в квартире № \_\_\_, что зафиксировано экспертом.
- При проверке проходимости каналов с помощью опускания шарового шаблона с кровли через шахту с измерением расстояния по меткам до определенной нижней границы перекрытия вентиляционного короба, шаровой шаблон должен был отмерить расстояние до верхнего перекрытия кухонного помещения квартиры № \_\_\_ или, аналогично, до нижней границы вентиляционного короба кухонного помещения квартиры, расположенной этажом выше, т.е. квартиры № \_\_\_, (которая ни в одном акте не указана) по причине перекрытия индивидуального вентканала квартиры № \_\_\_ со стороны вышерасположенной квартиры № \_\_\_.
- Согласно составленным ПО «\_\_\_\_\_»: Актов контрольной проверки от \_\_\_\_\_ г., от \_\_\_\_\_ г., Акта выполнения работ по вентиляционному обслуживанию жилого фонда от \_\_\_\_\_ г. установлено «...частичное устранение венткороба на 80%» в квартире № \_\_\_. Эксперту известна, в отличие от приведенной в данных до-

кументах, терминология «снижение воздухообмена системы вентиляции на 80 %», что производится за мерами из кухонного помещения квартиры и установленными расчетными методами, рекомендованными СНиП 2.04.05-91\*, СНиП 2.08.01-89\*. Но фиксирование (освидетельствование) устранения вентиляционного короба (равно как и вентиляционного канала) на 80%, которое можно произвести только из помещения квартиры № \_\_\_\_, со слов Заказчика, никакими контролирующими организациями не производилось. Экспертом свидетельствуется, что на момент проведения экспертизы индивидуальный вентиляционный канал кухонного помещения квартиры № \_\_\_\_ в его верхней части, проходящей через потолочное перекрытие квартиры № \_\_\_\_, разрушен и перекрыт на 100% со стороны кухонного помещения квартиры № \_\_\_\_, расположенной этажом выше. Жильцы квартиры № \_\_\_\_ этого физически и теоретически выполнить из своей квартиры не могли.

#### 4. Рекомендации

Заказчику рекомендуется привлечение комиссионной проверки, осуществляющим надзор за техническим состоянием жилых помещений, на предмет установления факта наличия в квартире № \_\_\_\_ вентиляционного короба с перекрытым индивидуальным вентиляционным каналом из квартиры, расположенной этажом выше.

**Согласно** «Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (всн 58-88(р))»:

**Вид документа:**

*Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312*

*ВСН от 23.11.1988 N 58-88(р)*

*Своды правил по проектированию и строительству*

*3.8. Частичные осмотры жилых зданий должны проводиться работниками жилищно-эксплуатационных организаций, а объектов коммунального и социально-культурного назначения - работниками службы эксплуатации соответствующей организации (учреждения).*

*3.9. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.*

*Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.*

В случае отклонений претензий Заказчика службой жилищно-коммунального хозяйства, рекомендуем обратиться в суд за защитой своих прав.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ (ФИО эксперта)  
(подпись эксперта)

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 – Фотографии на 1-м (одном) листе.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6