

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведенной строительно-технической экспертизы с целью
установления технического состояния индивидуального жилого дома,
расположенного по адресу:

_____.

ДОГОВОР: _____





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Техническая строительная экспертиза»

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ В. А. Гезь

«28» декабря 2021 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: _____

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Договор: _____

Объект: строительные конструкции и отделочные покрытия в индивидуальном жилом доме.

Адрес объекта: _____

Экспертизу объекта проводил эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В., 25 декабря 2021 г., в период времени с 12.30 до 13.30. Обработку





результатов исследования и разработку технического заключения выполнили эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В. и эксперт Калинин Н.В.

Цель проведения экспертизы: установление технического состояния строительных конструкций и отделочных покрытий.

Технические средства контроля, используемые на объекте:

- цифровая фотокамера _____;

- рулетка _____. Номер свидетельства:

_____;

- дальномер лазерный _____. Номер свидетельства:

_____.

При осмотре и составлении экспертного заключения использовались следующие нормативные документы:

- СП 13-102-2003 Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;

- СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1);

- СП 15.13330.2020 Каменные и армокаменные конструкции;

- СП 60.13330.2020 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха;

- СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения;

- СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88;

– ГОСТ Р 58945-2020 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений;

- ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния;



- СП 22.13330.2016 Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*;
- СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88 (с Изменением N 1);
- СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87;
- СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3).

Общие положения:

Основанием для проведения экспертизы является Договор _____.

Экспертиза проведена с учетом требований ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Выполнена выборочная фиксация на цифровую камеру, что соответствует требованиям ГОСТ 31937-2011 п. 5.1.11 *«Предварительное (визуальное) обследование проводят с целью предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости) по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования и уточнения программы работ. При этом проводят сплошное визуальное обследование конструкций здания, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (в зависимости от типа обследования технического состояния) и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми измерениями и их фиксацией».*

Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ Р 58945-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве». Правила выполнения измерений. Общие положения».

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. В результате проведенной строительно-технической экспертизы в помещениях индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:

_____, выявлены следующие недостатки технического состояния:

- разрушение облицовки фасадов, в том числе в цокольной части дома (см. Приложение 1, фото 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15);
- промерзание наружных стен в гараже и промерзание оконных рам в жилой части дома (см. Приложение 1, фото 16, 19, 20, 32, 33);
- отсутствие эффективного отвода выхлопных газов из гаража (см. Приложение 1, фото 17, 18);
- трещины и отслоения отделочных покрытий стен в помещениях. Следы протечки на поверхности стены (см. Приложение 1, фото 21, 22, 23);
- щели и трещины в конструкциях напольных покрытий в помещениях (см. Приложение 1, фото 24, 25, 26, 27);
- отсутствие отвода воды (уклона) к трапу на участке расположения душа в санузле на 2 этаже (см. Приложение 1, фото 28, 29, 30, 31).

2.1.1. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде разрушения облицовки фасадов, в том числе в цокольной части дома. Разрушение облицовки происходит в виде расслаивания и выкрашивания облицовочного камня. Расслаивание и выкрашивание облицовочного камня происходит в следствии воздействия влаги, проникшей в толщу облицовочного камня из грунта посредством капиллярного всасывания. Капиллярное всасывание облицовочного камня обусловлено его пористой структурой.

Разрушение облицовочного камня является дефектом, допущенным при проектировании и строительстве в следствии использования неподходящего для облицовки цоколя материала, и является нарушением требований СП

55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», в соответствии с которым:

«6.10 Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, при наличии агрессивной среды, биологических и других неблагоприятных факторов согласно СП 28.13330.

В необходимых случаях должны быть приняты меры по предотвращению проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций дома, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций или устройства вентиляции закрытых пространств и воздушных прослоек. Для этого следует применять необходимые защитные составы и покрытия в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.»

2.1.2. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде промерзания наружных стен в гараже и промерзания оконных рам в жилой части дома. Промерзание стен гаража происходит на участках расположения вентиляционных отверстий и примыканий стен к воротам.

Промерзание наружных стен в гараже и промерзание оконных рам в жилой части дома являются следствием недостаточно плотного притвора гаражных ворот, отсутствия утепленных (подогреваемых) вентиляционных каналов, а также недостаточного термического сопротивления рам оконных конструкций.

Промерзание наружных стен в гараже и промерзание оконных рам в жилой части дома являются дефектами, допущенными при проектировании и строительстве, и являются нарушением требований СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», в соответствии с которым:

«6.3 Основания и несущие конструкции должны быть запроектированы и

возведены таким образом, чтобы в процессе строительства и в расчетных условиях эксплуатации была исключена возможность разрушений или повреждений конструкций и недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств конструкций, приводящих к необходимости прекращения эксплуатации дома. При проектировании кровли следует руководствоваться положениями СП 17.13330.»

, а также:

«6.10 Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, при наличии агрессивной среды, биологических и других неблагоприятных факторов согласно СП 28.13330.

В необходимых случаях должны быть приняты меры по предотвращению проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций дома, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций или устройства вентиляции закрытых пространств и воздушных прослоек. Для этого следует применять необходимые защитные составы и покрытия в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.»

2.1.3. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде отсутствие эффективного отвода выхлопных газов из гаража. В следствии отсутствия эффективного отвода выхлопных газов (от автомобиля) из гаража происходит проникновение выхлопных газов в жилые помещения дома.

Проникновение выхлопных газов в жилые помещения существенно влияет на комфортность проживания в доме, создает угрозу жизни и здоровья людей. Недостатки в виде проникновения выхлопных газов в жилые помещения дома является следствием нарушений, допущенных при строительстве и проектировании, а именно нарушением СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные.

Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», в соответствии с которым:

«9.6 Система вентиляции в соответствии СП 60.13330 должна поддерживать чистоту (качество) воздуха в помещениях и равномерность его поступления и распространения. Вентиляция может быть:

- с естественным побуждением удаления воздуха через вентиляционные каналы;

- с механическим побуждением притока и удаления воздуха, в том числе совмещенная с воздушным отоплением;

- комбинированная с естественным притоком и удалением воздуха через вентиляционные каналы с частичным использованием механического побуждения.

Удаление воздуха следует предусматривать из кухни, туалета, ванной комнаты, душевой, санузла и, при необходимости, из других помещений.

Воздух из помещений, в которых могут быть вредные вещества или неприятные запахи, должен удаляться непосредственно наружу и не попадать в другие помещения, в том числе через вентиляционные каналы.

Для обеспечения естественной вентиляции должна быть предусмотрена возможность проветривания помещений дома через окна, форточки, фрамуги и другие вентиляционные отверстия».

2.1.4. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде трещин и отслоений отделочных покрытий стен в помещениях, а также следов протечки на поверхности стены в помещении дома.

Выявленные трещины и отслоения во внутренних стенах являются дефектами, возникшими в следствии некачественного выполнения штукатурных работ, что является нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», в соответствии с которым:

7.3.7 После проведения штукатурных и (или) шпатлевочных отделочных работ качество полученной поверхности должно соответствовать проектному и удовлетворять требованиям, представленным в таблице 7.5.

Таблица 7.5 - Требования к качеству поверхности в зависимости от типа финишного покрытия

<i>Категория качества поверхности</i>	<i>Назначение</i>	<i>Требования (методы контроля)</i>
<i>K1</i>	<i>Поверхности, к декоративным свойствам которых требования не предъявляются (поверхности предназначены под выполнение облицовочных работ различными типами плиток и листовых материалов)</i>	<i>Допускается наличие царапин, раковин, задиров, следов от инструмента глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится)</i>
<i>K2</i>	<i>Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены под выполнение облицовочных работ элементами площадью не менее 900 см², нанесение декоративных штукатурок с размером зерна более 1 мм, для нанесения структурных красок и покрытий, для приклейки тяжелых обоев)</i>	<i>Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль проводится при необходимости доведения качества поверхности до категории K3)</i>

<i>К3</i>	<i>Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются повышенные требования (поверхности предназначены под выполнение облицовочных работ мелкоштучными и прозрачными элементами, нанесение декоративных штукатурок с размером зерна менее 1 мм, для нанесения неструктурных матовых красок и покрытий, приклейки обоев на бумажной и флизелиновой основе)</i>	<i>Допускается наличие следов от абразива, применяемого при шлифовке поверхности, но не глубже 0,3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются, но они должны быть значительно меньше, чем при качестве поверхности категории К2 (контроль проводят при необходимости)</i>
<i>К4</i>	<i>Поверхности, к декоративным свойствам которых предъявляются максимальные требования (поверхности предназначены под выполнение глянцевых облицовок, например под металлические или виниловые обои, нанесение глянцевых красок, глазури или покрытий, нанесение полимерной, тонкослойной, венецианской штукатурки или для иных видов высококачественного глянца, для окраски поверхности тонкослойными полуматовыми или глянцевыми покрытиями с применением</i>	<i>Не допускается наличие царапин, раковин, задиров, следов от инструмента (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света не допускаются (сплошная визуальная оценка с помощью ручного бокового светильника)</i>

	<i>аппаратов безвоздушного распыления, для приклейки тончайших металлизированных обоев и глянцевых фотообоев). Рекомендуется при установке бокового освещения</i>	
--	---	--

Выявленные следы протечки на поверхности внутренних стен являются дефектом и нарушением требований СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», в соответствии с которым:

«6.10 Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, при наличии агрессивной среды, биологических и других неблагоприятных факторов согласно СП 28.13330.

В необходимых случаях должны быть приняты меры по предотвращению проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций дома, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций или устройства вентиляции закрытых пространств и воздушных прослоек. Для этого следует применять необходимые защитные составы и покрытия в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.»

2.1.5. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде щелей и трещин (шириной до 3мм) в конструкциях напольных покрытий в помещениях. Выявленные щели и трещины, между элементами напольного покрытия, являются дефектами, возникшими в следствии некачественного выполнения работ, и являются нарушением требований СП 71.13330.2017

«Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», в соответствии с которым:

8.14.1 Основные требования, предъявляемые к готовым покрытиям пола, приведены в таблице 8.15.

Таблица 8.15 - Требования к готовому покрытию пола

<i>Наименование параметра</i>	<i>Допустимое значение</i>	<i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i>
<i>Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой:</i>		<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой, не менее девяти измерений на каждые 50-70 м поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</i>
<i>- земляных, гравийных, шлаковых, щебеночных, глинобитных покрытий и покрытий из брусчатки</i>	<i>Не более 10 мм</i>	
<i>- асфальтобетонных покрытий, по прослойке из песка, торцевых, из чугунных плит и кирпича</i>	<i>Не более 6 мм</i>	
<i>- цементно-бетонных, мозаично-бетонных, цементно-песчаных, поливинилацетатно-бетонных, металлоцементных, ксилолитовых покрытий и покрытий из кис-</i>	<i>Не более 4 мм</i>	

лотостойкого и жаростойкого бетона		
- покрытий на прослойке из мастик, торцевых, из чугунных и стальных плит, кирпича всех видов		
- песчаных, мозаично-бетонных, асфальтобетонных, керамических, каменных, шлакоситалловых		
- поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит	Не более 2 мм	
Уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов:		Измерительный, не менее девяти измерений на каждые 50-70 м поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки
- из брусчатки	Не более 3 мм	
- кирпичных, торцевых, бетонных, асфальтобетонных, чугунных и стальных плит	Не более 2 мм	
- из керамических, каменных,	Не более 1 мм	

цементно-песчаных, мозаично-бетонных, шлакоситалловых плит		
- дощатых, паркетных, из линолеума, поливинилхлоридных и сверхтвердых древесно-волоконистых плит, поливинилхлоридного пластика	Не допускаются	Измерительный, не менее пяти измерений, акт приемки
Уступы между покрытиями и элементами окаймления пола	Не более 2 мм	
Отклонения от заданного уклона покрытий	Не более 0,2% соответствующего размера помещения, но не более 10 мм	
Отклонения по толщине покрытия	Не более 10% проектной	
При проверке сцепления монолитных покрытий и покрытий из жестких плиточных материалов с нижележащими элементами пола простукиванием	Не должно быть изменения характера звучания	Простукиванием всей поверхности пола в центре квадратов по условной сетке с ячейкой размерами не менее 50x50 см, акт приемки
Зазоры между досками дощатого покрытия	Не более 1 мм	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50-70 м поверхности покрытия или в одном

		<i>помещении меньшей площади, акт приемки</i>
<i>Зазоры между паркетными досками и паркетными щитами</i>	<i>Не более 0,5 мм</i>	
<i>Зазоры между смежными планами штучного паркета</i>	<i>Не более 0,2 мм</i>	
<i>Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотен линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток</i>	<i>Не допускаются</i>	<i>Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50-70 м поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади, акт приемки</i>
<i>Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному</i>		

2.1.6. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде отсутствия отвода воды (уклона) к трапу на участке расположения душа в санузле. Выявленное отсутствие уклона пола к трапу в душевой санузла является дефектом, возникшим в следствии некачественного выполнения работ. Отсутствие уклона к трапу в душевой приводит к тому, что при пользовании душем вода только частично стекает по предусмотренному трапу, значительная

часть воды растекается по полу санузла и создает угрозу затопления жилых помещений дома.

Отсутствие уклона пола к трапу является дефектом, нарушающим требования СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88», в соответствии с которым:

«4.4 Интенсивность воздействия жидкостей на пол следует считать:

- *малой* - незначительное воздействие жидкостей на пол, при котором поверхность покрытия пола сухая или слегка влажная; покрытие пола жидкостями не пропитывается; уборку помещений с разливанием воды не производят;

- *средней* - периодическое увлажнение пола, при котором поверхность покрытия пола влажная или мокрая; покрытие пола пропитывается жидкостями; жидкости по поверхности пола стекают периодически;

- *большой* - постоянное или часто повторяющееся стекание жидкостей по поверхности пола.

Зона воздействия жидкостей вследствие их переноса на подошвах обуви и шинах транспорта распространяется во все стороны (включая смежные помещения) от места смачивания пола: водой и водными растворами - на 20 м, минеральными маслами и эмульсиями - на 100 м. Мытье пола (без разлива воды и при применении моющих средств и средств ухода, соответствующих рекомендациям фирм - производителей материалов для изготовления покрытий полов) и случайные редкие попадания на него брызг, капель и т.д. не считается воздействием жидкостей на пол.

4.5 В помещениях со средней и большой интенсивностью воздействия на пол жидкостей следует предусматривать уклоны полов. Величину уклонов полов следует принимать:

0,5-1% - при бесшовных покрытиях и покрытиях из плит (кроме бетонных покрытий всех видов);

1-2% - при покрытиях из кирпича и бетонов всех видов.

Уклоны лотков и каналов в зависимости от применяемых материалов должны быть соответственно не менее указанных. Направление уклонов должно обеспечивать отвод сточных вод в лотки, каналы и трапы без пересечения деформационных швов здания.».

2.2. В составе проведенной экспертизы установлен перечень и объемы работ по устранению выявленных недостатков.

Перечень и объемы работ представлены в Таблице 1.

Таблица 1

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Демонтаж поврежденной облицовки фасадов из натурального камня	кв.м.	160,5
2	Монтаж облицовки из гранита на поврежденных участках фасадов	кв.м.	160,5
3	Устройство борозд в стене гаража, шириной 200мм, на участках примыканий к воротам	м.п.	8
4	Утепление минераловатным утеплителем на участках примыканий наружных стен к воротам гаража. Толщина утеплителя 50мм.	куб.м.	0,1
5	Выравнивание стен по стеклотканой сетке гипсовой штукатуркой на участках примыканий наружных стен к воротам гаража	кв.м.	1,8
6	Шпаклевка стен на участках примыканий к воротам гаража	кв.м.	1,8



7	Грунтовка стен	кв.м.	1,8
8	Окраска стен водными составами	кв.м.	24,0
9	Заделка вентиляционных отверстий минераловатным утеплителем	куб.м.	0,3
10	Демонтаж двери выхода из жилого дома в гараж	шт.	1
11	Монтаж светопрозрачной двери, из алюминиевых профилей, с плотным притвором на участке выхода из жилого дома в гараж	шт.	1
12	Очистка стен жилого дома от обоев	кв.м.	187,5
13	Демонтаж плинтусов деревянных	м.п.	72,3
14	Демонтаж плинтусов керамогранитных	шт.	110,0
15	Устройство отделочного покрытия из обоев	кв.м.	187,5
16	Окраска по обоям водными составами	кв.м.	187,5
17	Монтаж плинтусов деревянных (с заменой)	м.п.	72,3
18	Монтаж плинтусов керамогранитных (без замены)	шт.	110,0
19	Демонтаж напольного покрытия из керамогранита на втором этаже жилого дома на участке расположения душевой	кв.м.	4,0





20	Устройство напольного покрытия из керамогранита на втором этаже жилого дома на участке расположения душевой с уклоном к трапу	кв.м.	4,0
21	Демонтаж промерзающих алюминиевых окон (с двухкамерными стеклопакетами), площадью более 5 кв.м.	шт.	3
22	Монтаж промерзающих алюминиевых окон (с двухкамерными стеклопакетами), площадью более 5 кв.м.	шт.	3
23	Устройство откосов из гипсокартона на участках замены оконных конструкций	кв.м.	12,6
24	Шпаклевка откосов на участках замены оконных конструкций	кв.м.	12,6
25	Окраска откосов водными составами на участках замены оконных конструкций	кв.м.	12,6

На основании установленного перечня и объемов работ определена стоимость работ по устранению выявленных недостатков составляющая **4 982 338,00 руб.**

Смета представлена в Приложении 2 к данному заключению.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью проведения экспертизы является установление технического состояния индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:

В результате проведенной экспертизы установлено следующее:

1. Выявлены недостатки в виде разрушения облицовки фасадов, в том числе в цокольной части дома. Разрушение облицовки происходит в виде расслаивания и выкрашивания облицовочного камня.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)»;

2. Выявлены недостатки в виде промерзания наружных стен в гараже и промерзания оконных рам в жилой части дома.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)»;

3. Выявлены недостатки в виде отсутствие эффективного отвода выхлопных газов из гаража. В следствии отсутствия эффективного отвода выхлопных газов (от автомобиля) из гаража происходит проникновение выхлопных газов в жилые помещения дома.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)»;

4. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде трещин и отслоений отделочных покрытий стен в помещениях, а также следов протечки на поверхности стены в помещении.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», а также СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)»;

5. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде щелей и трещин (шириной до 3мм) в конструкциях напольных покрытий в помещениях.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;

6. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде отсутствия отвода воды (уклона) к трапу на участке расположения душа в санузле.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88».

7. В составе проведенной экспертизы установлено стоимость работ по устранению выявленных недостатков составляющая 4 982 338,00 руб.

Выводы

В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки технического состояния, являющиеся нарушением требований действующей нормативной строительной-технической документации.

Выявленные недостатки являются следствием некачественного выполнения проектных и строительной-монтажных работ.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ Тебуев М.В.

Приложения:

- Приложение 1 – фотографии на 6-и (шести) листах;
- Приложение 2 – Локальный сметный расчет № 1 на 6-и (шести) листах.



Фото 1



фото 2



Фото 3



фото 4



Фото 5



фото 6



Фото 7



фото 8



Фото 9



фото 10



Фото 11



фото 12

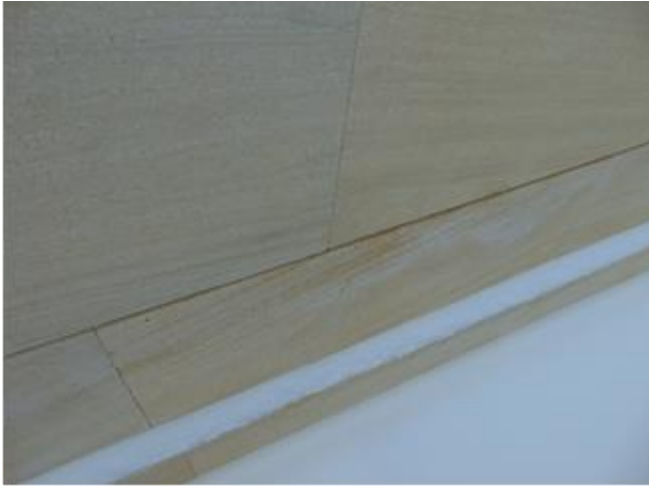


Фото 13



фото 14



Фото 15



фото 16



Фото 17



фото 18



Фото 19



фото 20

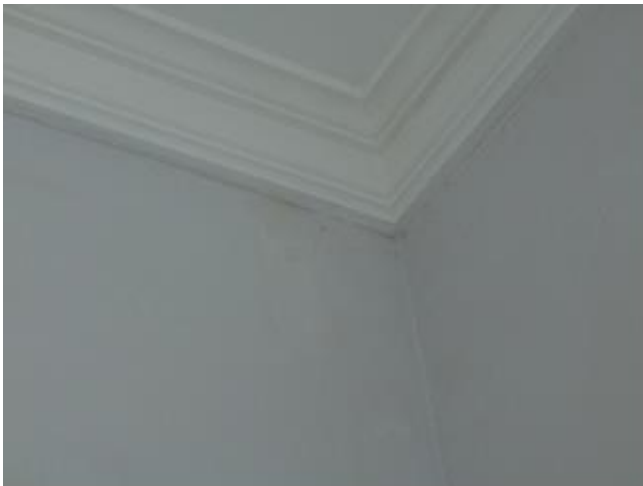


Фото 21

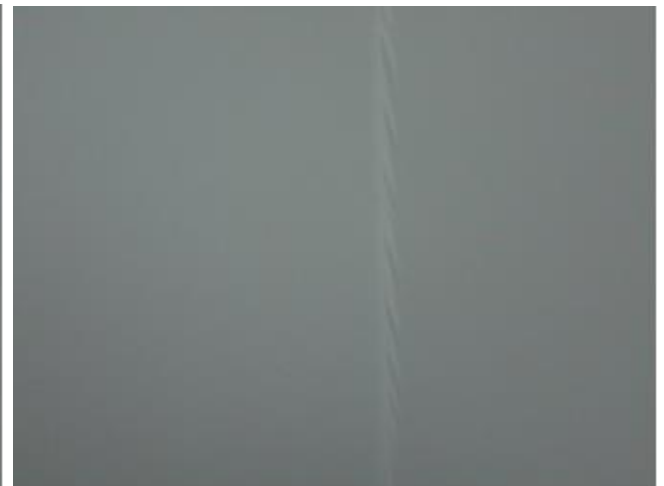


фото 22



Фото 23



фото 24



Фото 25



фото 26

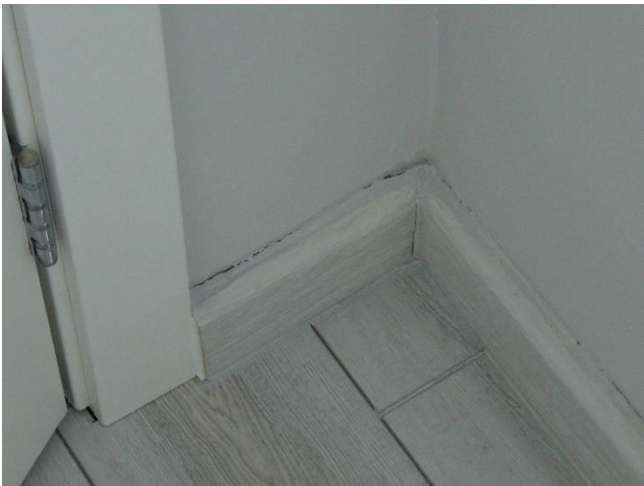


Фото 27



фото 28



Фото 29



фото 30



Фото 31



Фото 32



фото 33

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1

(локальная смета)

на _____ устранение недостатков технического состояния здания расположенного по адресу: _____
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Сметная стоимость	4 982 338,00	руб.
Средства на оплату труда	1 393 282,00	руб.
Сметная трудоемкость	4 196,20	чел.час

Составлен в ценах: 2022г.

N п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы (в базисном уровне цен)			Индекс	Общая стоимость (в текущем уровне цен)				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуж. машин	
				Всего	экспл. машин в т.ч. оплаты труда	материалов		Всего	оплаты труда	экспл. машин в т.ч. оплаты труда	материалов	обслуживающие маш.	
												на един.	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Раздел 1.													
1	ТЕРр63-7-2 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка облицовки стен: из натурального камня; 100 м2 поверхности облицовки НР 90% от ФОТ; (237340 руб.) СП 45% от ФОТ; (118670 руб.)	1,605	5220,12 4818,01	402,11 92,51		ОЗП=33,46 ЭМ=11,53 ЗПМ=33,46	266184	258743	7441 4968		612,2 8,67	982,58 13,92
2	ТЕР15-01-001-02 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Облицовка стен гранитными плитами полированными толщиной 40 мм при числе плит в 1 м2: до 3; 100 м2 поверхности облицовки НР 100%*0.9 от ФОТ; (864034 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (399856 руб.)	1,605	170401,92 15484,73	246,97 55,42	154 670,22	ОЗП=33,46 ЭМ=10,19 ЗПМ=33,46 МАТ=2,42	1436375	831581	4039 2976	600755	1435,1 4,27	2303,34 6,85
3	ТЕР46-03-011-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Пробивка в стенах борозд площадью сечения: до 100 см2; 100 м борозд НР 103% от ФОТ; (1529 руб.) СП 59% от ФОТ; (876 руб.)	0,08	1029,7 433,76	595,94 120,82		ОЗП=33,46 ЭМ=11,07 ЗПМ=33,46	1689	1161	528 323		47,25 12,01	3,78 0,96
4	ТЕР26-01-037-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов поверхностей: стен; 1 м3 изоляции НР 97%*0.9 от ФОТ; (777 руб.) СП 55%*0.85 от ФОТ; (416 руб.)	0,1	2145,26 192,78	85,94	1 866,54	ОЗП=33,46 ЭМ=8,96 ЗПМ=33,46 МАТ=4,2	1506	645	77	784	20,04	2,00



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5	ТЕРр61-1-9 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Сплошное выравнивание штукатурки внутри здания (однослойная штукатурка) сухой растворной смесью (типа «Ветонит») толщиной до 10 мм для последующей окраски или оклейки обоями: стен; 100 м2 поверхности НР 89% от ФОТ; (397 руб.) СП 44% от ФОТ; (196 руб.)	0,018	867,07 720,29	32,24 20,69	114,54	ОЗП=33,46 ЭМ=22,95 ЗПМ=33,46 МАТ=7,6	463	434	13 12	16	73,8 1,9	1,33 0,03
6	ТССЦ-402-2416 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №257/пр	Штукатурка гипсовая облегченная водостойкая; кг	17,3	3,40		3,40	МАТ=4,76	280			280		
7	ТЕР15-04-027-05 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Шпатлевка стен; 100 м2 окрашиваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (86 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (40 руб.)	0,018	519,44 114,02	2,93 0,14	402,49	ОЗП=33,46 ЭМ=11,14 ЗПМ=33,46 МАТ=3,88	97	69	1	27	11,99 0,01	0,22
8	ТЕР15-04-006-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Покрытие поверхностей грунтовкой глубокого проникновения: за 1 раз стен; 100 м2 покрытия НР 100%*0.9 от ФОТ; (48 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (22 руб.)	0,018	64,37 63,01	1,18 0,14	0,18	ОЗП=33,46 ЭМ=11,86 ЗПМ=33,46 МАТ=25,89	38	38			6,55 0,01	0,12
9	ТССЦ-101-3451 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Грунтовка акриловая: ВД-АК-133; т	0,0002	12 153,61		12 153,61	МАТ=4,15	10			10		
10	ТЕР15-04-005-05 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Окраска поливинилацетатными вододисперсионными составами улучшенная: по сборным конструкциям стен, подготовленным под окраску; 100 м2 окрашиваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (2274 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (1052 руб.)	0,24	1295,04 227,93	9,03 0,14	1 058,08	ОЗП=33,46 ЭМ=10,84 ЗПМ=33,46 МАТ=3,85	2832	1830	23 1	979	25,41 0,01	6,10
11	ТЕР26-01-037-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов поверхностей: стен; 1 м3 изоляции НР 97%*0.9 от ФОТ; (2331 руб.) СП 55%*0.85 от ФОТ; (1248 руб.)	0,3	2145,26 192,78	85,94	1 866,54	ОЗП=33,46 ЭМ=8,96 ЗПМ=33,46 МАТ=4,2	4518	1935	231	2352	20,04	6,01



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
12	ТЕР09-04-012-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Демонтаж алюминиевых дверных блоков; 1 м2 проема (Приказ от 04.09.2019 № 507/пр табл.2 п.4 Демонтаж (разборка) металлических конструкций ОЗП=0,7; ЭМ=0,7 к расх.; ЗПМ=0,7; МАТ=0 к расх.; ТЗ=0,7; ТЗМ=0,7) НР 93%*0.9 от ФОТ; (1176 руб.) СП 62%*0.85 от ФОТ; (740 руб.)	2,1	30,02 <hr/> 16,67	13,35		ОЗП=33,46 ЭМ=10,01 ЗПМ=33,46 МАТ=6,1	1452	1171	281		1,68	3,53
13	ТЕР09-04-012-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Установка алюминиевых дверных блоков в готовые проемы; 1 м2 проема НР 93%*0.9 от ФОТ; (1933 руб.) СП 62%*0.85 от ФОТ; (1217 руб.)	2,1	68,55 <hr/> 23,81	19,07	25,67	ОЗП=33,46 ЭМ=10,01 ЗПМ=33,46 МАТ=6,1	2403	1673	401	329	2,40	5,04
14	ТССЦ-206-0456 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №255/пр	Двери распашные однопольные с импостом под: одинарное остекление ДАР 21-10И, ДАР 21-10ИЛ; шт.	1	3 713,54		3 713,54	ОЗП=33,46 ЭМ=10,01 ЗПМ=33,46 МАТ=6,1	22653			22653		
15	ТЕРр63-5-1 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Снятие обоев: простых и улучшенных; 100 м2 очищаемой поверхности НР 90% от ФОТ; (4580 руб.) СП 45% от ФОТ; (2290 руб.)	1,875	81,12 <hr/> 81,12			ОЗП=33,46 ЗПМ=33,46	5089	5089			10,40	19,50
16	ТЕРр57-3-1 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка плинтусов: деревянных и из пластмассовых материалов; 100 м плинтуса НР 89% от ФОТ; (633 руб.) СП 49% от ФОТ; (348 руб.)	0,723	29,41 <hr/> 29,41			ОЗП=33,46 ЗПМ=33,46	711	711			3,77	2,73
17	ТЕРр57-3-2 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка плинтусов: из керамической плитки и керамогранита; 100 м плинтуса НР 89% от ФОТ; (3648 руб.) СП 49% от ФОТ; (2009 руб.)	1,1	111,38 <hr/> 111,38			ОЗП=33,46 ЗПМ=33,46	4099	4099			14,28	15,71
18	ТЕР15-06-001-02 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Оклейка обоями стен по монолитной штукатурке и бетону: тиснеными и плотными; 100 м2 оклеиваемой и обиваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (33193 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (15361 руб.)	1,875	3592,63 <hr/> 425,84	1,18 <hr/> 0,14	3 165,61	ОЗП=33,46 ЭМ=11,86 ЗПМ=33,46 МАТ=4,6	54046	26716	26 <hr/> 9	27304	46,95 <hr/> 0,01	88,03 <hr/> 0,02



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
19	ТЕР15-04-005-05 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Окраска поливинилацетатными водоземulsionными составами улучшенная: по сборным конструкциям стен, подготовленным под окраску; 100 м2 окрашиваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (17772 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (8225 руб.)	1,875	1295,04 227,93	9,03 0,14	1 058,08	ОЗП=33,46 ЭМ=10,84 ЗПМ=33,46 МАТ=3,85	22121	14300	184 9	7637	25,41 0,01	47,64 0,02
20	ТЕР11-01-039-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство плинтусов: деревянных; 100 м плинтуса НР 112%*0.9 от ФОТ; (2196 руб.) СП 65%*0.85 от ФОТ; (1204 руб.)	0,723	567,64 65,25	6,97	495,42	ОЗП=33,46 ЭМ=10,7 ЗПМ=33,46 МАТ=5,97	3771	1579	54	2138	7,65	5,53
21	ТЕР11-01-039-04 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство плинтусов: из плиток керамических; 100 м плинтуса 325,67 = 2 723,41 - 101 x 23,74 НР 112%*0.9 от ФОТ; (11491 руб.) СП 65%*0.85 от ФОТ; (6299 руб.)	1,1	325,67 224,44	5,23	96,00	ОЗП=33,46 ЭМ=10,7 ЗПМ=33,46 МАТ=14,3	9832	8261	62	1509	23,60	25,96
22	ТЕРр57-2-3 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка покрытий полов: из керамических плиток и керамогранита; 100 м2 покрытия НР 89% от ФОТ; (733 руб.) СП 49% от ФОТ; (404 руб.)	0,04	641 595,99	45,01 19,44		ОЗП=33,46 ЭМ=14,93 ЗПМ=33,46	825	798	27 26		69,87 1,44	2,79 0,06
23	ТЕР11-01-047-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство покрытий из плит керамогранитных размером: 40x40 см; 100 м2 покрытия НР 112%*0.9 от ФОТ; (5086 руб.) СП 65%*0.85 от ФОТ; (2788 руб.)	0,04	22311,22 2713,07	24,87 17,39	19 573,28	ОЗП=33,46 ЭМ=26,26 ЗПМ=33,46 МАТ=3,94	6742	3631	26 23	3085	310,42 1,72	12,42 0,07
24	ТЕР09-04-009-04 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Демонтаж оконных блоков: из алюминиевых многокамерных профилей с герметичными стеклопакетами; 100 м2 (Приказ от 04.09.2019 № 507/пр табл.2 п.4 Демонтаж (разборка) металлических конструкций ОЗП=0,7; ЭМ=0,7 к расх.; ЗПМ=0,7; МАТ=0 к расх.; ТЗ=0,7; ТЗМ=0,7) НР 93%*0.9 от ФОТ; (19521 руб.) СП 62%*0.85 от ФОТ; (12291 руб.)	0,18	5199,11 3040,92	2158,19 185,99		ОЗП=33,46 ЭМ=8,12 ЗПМ=33,46 МАТ=5,49	21469	18315	3154 1120		306,544 12,943	55,18 2,33
25	ТЕР09-04-009-04 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Монтаж оконных блоков: из алюминиевых многокамерных профилей с герметичными стеклопакетами; 100 м2 НР 93%*0.9 от ФОТ; (32230 руб.) СП 62%*0.85 от ФОТ; (20293 руб.)	0,18	24845,8 4344,17	3083,13 265,7	17 418,50	ОЗП=33,46 ЭМ=8,12 ЗПМ=33,46 МАТ=5,49	47883	26164	4506 1600	17213	437,92 18,49	78,83 3,33



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26	ТССЦ-206-1412 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №255/пр	Блоки оконные из алюминиевого комбинированного профиля одинарной конструкции: с двухкамерным стеклопакетом трехстворчатые, с двумя поворотными откидными створками (ГОСТ 23166-99); м2	18	1 011,00		1 011,00	МАТ=11,26	204909			204909		
27	ТЕР15-02-024-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Облицовка гипсовыми и гипсоволокнистыми листами: откосов при отделке под окраску; 100 м2 отделяваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (8067 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (3733 руб.)	0,126	3818,05 1514,47	77,7 24,01	2 225,88	ОЗП=33,46 ЭМ=17,11 ЗПМ=33,46 МАТ=5,66	8140	6385	168 101	1587	173,28 2,28	21,83 0,29
28	ТЕР15-04-005-02 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Окраска поливинилацетатными водоземлюльсионными составами простая по штукатурке и сборным конструкциям: откосов, подготовленным под окраску; 100 м2 окрашиваемой поверхности НР 100%*0.9 от ФОТ; (797 руб.) СП 49%*0.85 от ФОТ; (369 руб.)	0,126	1090,21 151,95	8,16 0,14	930,10	ОЗП=33,46 ЭМ=10,86 ЗПМ=33,46 МАТ=3,88	1106	641	11 1	454	16,94 0,01	2,13
Итого прямые затраты по смете в текущих ценах								2131243	1215969	21253 11169	894021		3692,33 27,88
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам								2300130	1380273	25836 13009	894021		4164,28 31,92
В том числе, справочно:													
Приказ от 04.08.2020 № 421/пр п.586 При применении сметных норм, включенных в сборники ГЭСН (ФЕР, ТЕР), аналогичных технологическим процессам в новом строительстве, в том числе по возведению новых конструктивных элементов ОЗП=1,15; ЭМ=1,25; ЗПМ=1,25; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,25 (Поз. 2, 7-10, 18-19, 27-28, 4, 11, 13-14, 25-26, 20-21, 23)								141271	138817	2452 1180			390,78 2,645
Приказ от 04.08.2020 № 421/пр прил.10 табл.3 п.1.1 Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в помещениях эксплуатируемого объекта капитального строительства без остановки рабочего процесса, при этом: в зоне производства ремонтно-строительных работ отсутствуют действующее технологическое или лабораторное оборудование, мебель и иные загромождающие помещения предметы ОЗП=1,2; ЭМ=1,2; ЗПМ=1,2; ТЗ=1,2; ТЗМ=1,2 (Поз. 7-10, 18-19, 27-28, 4, 11-12, 24, 13-14, 25-26, 20-21, 23)								27616	25487	2130 660			81,17 1,398
Накладные расходы								1251872					
Сметная прибыль								599946					
Итого по смете:													
Стекольные, обойные и облицовочные работы (ремонтно-строительные)								634153					1002,08 13,92
Отделочные работы								3024639					2878,02 9,05
Работы по реконструкции зданий и сооружений: усиление и замена существующих конструкций, возведение отдельных конструктивных элементов								4094					3,78 0,96
Теплоизоляционные работы								11930					11,05
Штукатурные работы (ремонтно-строительные)								1336					1,33 0,03



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Строительные металлические конструкции							407786					186,19
													7,79
	Полы (ремонтно-строительные)							13410					21,23
													0,06
	Полы							54600					60,6
													0,11
	Итого							4151948					4164,28
													31,92
	В том числе:												
	Материалы							894021					
	Машины и механизмы							25836					
	ФОТ							1393282					
	Накладные расходы							1251872					
	Сметная прибыль							599946					
	НДС 20%							830390					
	ВСЕГО по смете							4982338					4164,28
													31,92

Составил: Эксперт ООО "Техническая строительная экспертиза" Н.В. Калинин*[должность, инициалы, фамилия, подпись]*Проверил: Эксперт ООО "Техническая строительная экспертиза" М.В. Тебуев*[должность, инициалы, фамилия, подпись]*