

## РЕЦЕНЗИЯ

по результатам анализа представленного Отчета № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по  
делу № \_\_\_\_\_ .

**ЗАКАЗЧИК:** \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР:** № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 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)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

М.П.

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: \_\_\_\_\_.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Объект исследования: Отчет № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_  
по иску ООО «\_\_\_\_\_».

Адрес объекта: \_\_\_\_\_.

Цель экспертного анализа:

- анализ представленного Отчета № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_.

Представленные на рассмотрение документы:

Отчет № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_.



Анализ представленного отчета проводился экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_.

**При осмотре и составлении экспертного заключения использовались следующие нормативные документы:**

- ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ. ПИСЬМО от 7 мая 2003 года N 19-16/47. [О признании утратившим силу письма Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63]
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;
- ГОСТ 21.101-97 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты;
- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции;
- ТСН 12-309-2000 г. Москвы (МГСН 8.01-00) Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения;
- МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;



- МГСН 301.01-96. ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. ПОЛОЖЕНИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В г. МОСКВЕ;

- ВСН 61-89(р) ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. РЕКОНСТРУКЦИЯ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ДОМОВ. НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

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

## 2. Исследовательская часть

В Отчете № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО «\_\_\_\_\_» к Общероссийской общественной организации инвалидов Внутренних войск МВД РФ сделана попытка ответить на вопросы, поставленные арбитражным судом:

1. Проверка наличия разрешительной документации на проведение ремонтных работ и необходимых согласований в том числе проектных работ;
2. Анализ дефектных ведомостей;
3. Проверка соответствия разработанной проектной документации требованиям СНиП;
4. Сверка объемов работ по проектно-сметной документации с реально выполненными на объекте работами;
5. Наличие отступлений выполненных на объекте работ от проектной документации;
6. Проверка наличия актов выполненных работ и документов, подтверждающих приобретение материалов и оборудования;





7. Каков объем ремонта выполнен на основании договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года;
8. Какова стоимость проведенного ремонта на основании договора указанного в п.1.
9. Носит ли проведенный ремонт капитальный характер.

Вывод в отчете № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО «\_\_\_\_\_» к \_\_\_\_\_ о признании ремонта в здании по адресу: \_\_\_\_\_ капитальным *сделан на основании несуществующего документа письмо* \_\_\_\_\_. Существует *письмо* \_\_\_\_\_ о толковании терминов "новое строительство", "капитальный ремонт", "реконструкция" и "расширение", которое в соответствии с письмом - ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ от 7 мая 2003 года N 19-16/47. [О признании утратившим силу письма Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63], утратило силу: «на основании письма Министерства юстиции Российской Федерации от 27.01.2003 N 07/802-ЮД *признать утратившим силу письмо Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63 о толковании терминов "новое строительство", "капитальный ремонт", "реконструкция" и "расширение"*».

Согласно Дефектным ведомостям объемов работ проведены следующие работы по ремонту помещений первого и второго этажей.

№№	Наименование работ
Демонтажные работы	
1	Разработка деревянных плинтусов
2	Разработка покрытий из керамических плиток
3	Разработка покрытий из линолеума
4	Разработка цементных покрытий
5	Разработка цементных плинтусов
6	Разработка перегородок
7	Снятие бетонных и мозаичных подоконных досок





8	Снятие деревянных подоконных досок в каменных зданиях
9	Снятие наличников
10	Демонтаж дверных блоков
11	Разработка облицовки стен из керамических плиток
Полы	
1	Теплоизоляция полов из керамзита
2	Устройство стяжек цементных толщиной 50мм
3	Устройство оклеечной гидроизоляции
4	Устройство покрытий из плиток керамических
5	Настилка фанеры
6	Устройство подложки под ламинат
7	Устройство покрытий из ламината
8	Настилка ковровина
9	Настилка линолеума
10	Устройство плинтусов поливинилхлоридных
Перегородки	
1	Кладка из легкобетонных камней стен
Окна, двери	
1	Устройство форточек
2	Укрепление оконных коробок с заполнением пеной
3	Смена оконных ручек
4	Установка форточных заверток
5	Смена оконных задвижек
6	Смена разбитых стекол толщиной 2-3мм
7	Установка ПВХ подоконных досок в каменных стенах
8	Установка блоков дверных
	Установка блоков остекленных ПВХ с доводчиками
	Установка блоков дверных металлических с доводчиками
9	Установка врезных замков
10	Установка и крепление наличников
11	Смена оконных отливов до 0,4м
Отделочные работы	
1	Облицовка каркасов стен панелями МДФ по дерев. каркасу
2	Устройство подвесных потолков армстронг
3	Облицовка потолков пластиком по каркасу
4	Облицовка стен по кирпичу и бетону
5	Обшивка стен гипсокартоном по каркасу
6	Оклейка стен обоями под окраску
7	Покраска стен водозем. красками
8	Ремонт штукатурки откосов внутри здания
9	Улучшенная окраска колером масляным откосов
10	Масляная окраска металлических труб, радиаторов за 2 раза
11	Улучшенная масляная окраска окон белилами
Крыльца К-1, К-2, К-3, К-4, К-5	
2	Монтаж колонн козырька
3	Устройство подливки толщиной 20мм
4	Армирование подстилающих слоев и набетонок
5	Облицовка ступеней и подступенков
6	Устройство покрытий площадок на цементном растворе из плиток





	керамических
7	Монтаж металлоконструкций козырька
8	Масляная окраска белилами с добавлением колера металлических поверхностей
9	Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте
10	Подшивка козырька вагонкой
11	Очистка вручную бетонного лестничного ограждения от известняков
12	Ремонт штукатурки по камню и бетону с земли и лесов цементно-известковым раствором
13	Улучшенная масляная окраска фасадов с расчисткой старой краски
14	Крыльцо К-6
15	Монтаж колонн козырька
16	Устройство подливки толщиной 20мм
17	Армирование подстилающих слоев и набетонок
18	Облицовка ступеней и подступенков
19	Устройство покрытий площадок на цементном растворе из плиток керамических
20	Монтаж металлоконструкций козырька
21	Масляная окраска белилами с добавлением колера металлических поверхностей
22	Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте
23	Подшивка козырька вагонкой
24	Очистка вручную бетонного лестничного ограждения от известняков
25	Ремонт штукатурки по камню и бетону
26	Улучшенная окраска балясин с расчисткой старой краски более 35%
27	Очистка вручную бетонного цоколя от известковой окраски с земли
28	Ремонт штукатурки цоколя по камню и бетону
29	Улучшенная окраска цоколя
Прочие работы	
1	Смена вентиляционных решеток
2	Пробивка сквозных отверстий в кирпичных стенах
3	Пробивка отверстий в перекрытиях
4	Заделка отверстий в местах прохода трубопроводов
5	Погрузка и вывоз строительного мусора
Отопление	
1	Установка кранов шаровых диаметром, мм, до 25
Водоснабжение, воздух	
1	Разработка трубопроводов из водогазопроводных труб диаметром до
2	Прокладка напор. трубопровода из металлопласт. труб диам. 16мм
3	Прокладка напор. трубопровода из металлопласт. труб диам. 26мм
4	Прокладка напор. трубопровода из металлопласт. труб диам.32мм
5	Установка кранов шаровых диаметром, мм, 16





6	Установка кранов шаровых диаметром, мм, 32
Канализация	
1	Демонтаж унитазов со смывным бачком
2	Демонтаж умывальников или раковин
3	Разработка трубопроводов из чугунных канал. труб диаметром до 50мм
4	Разработка трубопроводов из чугунных канал. труб диаметром до 100мм
5	Демонтаж вентиля
6	Установка унитазов с бачком непосредственно присоединенным
7	Установка умывальников с подводкой холодной и горячей воды
8	Установка моек на одно отделение
9	Установка смесителей
10	Прокладка труб канализации из ПВХ труб диаметром, мм, 100-150
11	Прокладка труб канализации из ПВХ труб диаметром, мм, до50
12	Монтаж гибких подводок к водоразборной арматуре
13	Врезки в сети канализации диаметром, мм, 100
Вентиляция	
1	Прокладка воздухопроводов из оцинкованной стали
2	Установка решеток
Электромонтажные работы	
1	Демонтаж осветительных приборов, выключатели, розетки
2	Демонтаж осветительных приборов, светильники
3	Монтаж розеток штепсельных трехполюсных двойных
4	Монтаж выключателей одноклавишных
5	Монтаж выключателей двухклавишных
6	Монтаж светильников встроенных
7	Светильники для ламп накаливания, потолочный или настенный с
8	Монтаж гофры
9	Затягивание проводов в гофру
10	Монтаж выключателей автоматических (автоматы) на ток до 25А
11	Монтаж щитков осветительных
12	Монтаж устройства защитного отключения
13	Монтаж распределительных коробок
14	Монтаж световых настенных указателей “ВЫХОД”

В ходе проведения экспертизы, согласно отчета \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО  
« \_\_\_\_\_ » к \_\_\_\_\_, было выяснено (стр. 10 -12 от-  
чета) что не были произведены работы по:

Крыльца К-1, К-2, К-3, К-4, К-5	
2	Монтаж колонн козырька
3	Устройство подливки толщиной 20мм
4	Армирование подстилающих слоев и набетонок
5	Облицовка ступеней и подступенков



6	Устройство покрытий площадок на цементном растворе из плиток керамических
7	Монтаж металлоконструкций козырька
8	Масляная окраска белилами с добавлением колера металлических поверхностей
9	Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте
10	Подшивка козырька вагонкой
11	Очистка вручную бетонного лестничного ограждения от известняков
12	Ремонт штукатурки по камню и бетону с земли и лесов цементно-известковым раствором
13	Улучшенная масляная окраска фасадов с расчисткой старой краски
14	Крыльцо К-6
15	Монтаж колонн козырька
16	Устройство подливки толщиной 20мм
17	Армирование подстилающих слоев и набетонок
18	Облицовка ступеней и подступенков
19	Устройство покрытий площадок на цементном растворе из плиток керамических
20	Монтаж металлоконструкций козырька
21	Масляная окраска белилами с добавлением колера металлических поверхностей
22	Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте
23	Подшивка козырька вагонкой
24	Очистка вручную бетонного лестничного ограждения от известняков
25	Ремонт штукатурки по камню и бетону
26	Улучшенная окраска балясин с расчисткой старой краски более 35%
27	Очистка вручную бетонного цоколя от известковой окраски с земли
28	Ремонт штукатурки цоколя по камню и бетону
29	Улучшенная окраска цоколя

, а также по ремонту лестниц, на стр.3 того же отчета также указано, что «в подвале работы по ремонту .....не производились».

Согласно ВСН 61-89(р) «ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. РЕКОНСТРУКЦИЯ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ДОМОВ. НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ»:

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Ремонт здания	- комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.
Ремонт здания капитальный	- ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.
Ремонт здания текущий	- ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Согласно: МГСН 301.01-96. «ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. ПОЛОЖЕНИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ. КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В г. МОСКВЕ:

*«3.3. Вид капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени благоустройства.»*

**Комплексный капитальный ремонт предусматривает в основном замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов** и выполнение работ по повышению благоустройства. При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после прове-

дения капитального ремонта жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

*Комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений предусматривает изменение планировки жилых зданий, с улучшением основных технико-экономических показателей. При этом виде ремонта жилых домов, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей (кроме магистральных), **производится замена изношенных и морально устаревших конструкций**, инженерного и санитарно-технического оборудования на современное, более надежное и эффективное, улучшающее эксплуатационные свойства зданий, выполнение мероприятий, повышающих архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий.*

*Выборочный капитальный ремонт назначается для выполнения необходимых работ, которые не могут быть приурочены к очередному комплексному ремонту. **При выборочном капитальном ремонте производится ремонт фасада, кровли, ремонт и замена отдельных участков инженерных коммуникаций, систем и сетей, отдельных видов оборудования.***

*Аварийный неплановый ремонт выполняется для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями и др.»*

**В соответствии с МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»:**

*«1.7 Капитальный ремонт - это замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.*

*Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется в соответствии с действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, **разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора.** Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов.*

*В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.*

*Капитальный ремонт подразделяется на:*

*ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;*

*выборочный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.»*

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

### ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

*Элементы здания - конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.*

*Неисправность элемента здания - состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.*

*Повреждение элемента здания - неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).*

*Дефект элемента здания - неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.*

*Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.*

*Техническое обслуживание жилого здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.*

*Ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.*

Текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Физический износ здания (элемента) - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Моральный износ здания - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности, или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

## Рекомендуемое

*Перечень основных работ по текущему ремонту  
зданий и объектов*

*Стены*

- 1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м.*
- 2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.*
- 3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.*
- 4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.*
- 5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.*
- 6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.*
- 7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.*
- 8. Устранение сырости, продуваемости.*
- 9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.*

*Перекрытия*

- 1. Временное крепление перекрытий.*
- 2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.*
- 3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.*
- 4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.*
- 5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.*
- 6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.*

## Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.
2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.
4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
5. Частичная замена рулонного ковра.
6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыши, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.
8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
10. Очистка кровли от снега и наледи.

### Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др. ).
2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
3. Смена оконных и дверных приборов.
4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

## *5. Врезка форточек.*

### *Перегородки*

- 1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.*
- 2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.*
- 3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).*

### *Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей*

- 1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.*
- 2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.*
- 3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.*
- 4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.*
- 5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.*
- 6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.*
- 7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.*
- 8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.*
- 9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.*

### *Полы*

- 1. Замена отдельных участков покрытия полов.*

2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.
3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.
4. Сплачивание дощатых полов.

#### *Печи и очаги*

1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных квартирах.
2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

#### *Внутренняя отделка*

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.
3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.
4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем.

#### *Наружная отделка*

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.
2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.
3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.
5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

### *Центральное отопление*

- 1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.*
- 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.*
- 3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.*
- 4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, борозд дымовых труб (в котельной).*
- 5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.*
- 6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.*
- 7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.*
- 8. Гидравлическое испытание и промывка системы.*
- 9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.*
- 10. Регулировка и наладка систем отопления.*

### *Вентиляция*

- 1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.*
- 2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.*
- 3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.*
- 4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.*

### *Водопровод и канализация,*

#### *горячее водоснабжение (внутридомовые системы)*

- 1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопрово-*

дов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для полива дворов и улиц.

5. Замена внутренних пожарных кранов.

6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

11. Промывка систем водопровода, канализации.

12. Замена контрольно-измерительных приборов.

#### *Электротехнические и слаботочные устройства*

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.

3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).

4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.
7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.
8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.
9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.
10. Замена приборов учета.
11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.
12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.
13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.
14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.
15. Восстановление цепей заземления.
16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

#### *Прочие работы*

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.
3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.
4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.
5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.
6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

7. Устройство и ремонт газовых плит.

8. Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайонов.

Как видно из приведенных выше выдержек ремонт отличается от капитального ремонта тем, что поскольку:

Текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

При текущем ремонте не затрагиваются конструктивные элементы здания (несущие стены, фундаменты несущие элементы кровли, т.е те основные элементы которые являясь конструктивными элементами здания обеспечивают восприятие расчетной нагрузки по всему зданию).

Согласно таблице №1 отчета № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО « \_\_\_\_\_ » к Общероссийской общественной организации инвалидов Внутренних войск МВД РФ, в здании были произведены отделочные работы, установка гипсокартонных листов(ГКЛ) для выравнивания стен, оклейка стен обоями , окраска, установка подвесных потолков, установка декоративной облицовки из модифицированной фанеры (МДФ), укладка плитки полимерной (ПВХ) и керамической., осуществлена укладка напольных покрытий из линолеума, ковролина, ламината.

Все данные работы касаются отделки помещений, никаких работ затрагивающих фасад, основные конструктивные элементы здания не осуществля-



лось, и не выходят за рамки работ производимых при проведении текущих ремонтов приведенных в приложении 7 ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», таким образом данные работы относятся к категории текущего ремонта.



### 3. ВЫВОДЫ

Представленный на рассмотрение отчет № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО « \_\_\_\_\_ » к \_\_\_\_\_, является полным и объективным, однако выводы противоречат положениям трактующим понятие ремонта и капитального ремонта в нормативно-технических документов, а именно **ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»**, ТСН 12-309-2000 г.Москвы (МГСН 8.01-00) Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. - МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, МГСН 301.01-96, ВСН 61-89(р).

Исходя из анализа материалов отчета \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО « \_\_\_\_\_ » к \_\_\_\_\_, в здании по адресу: \_\_\_\_\_, капитальный ремонт не производился, а в соответствии с **ВСН 58-88(р) произведен текущий ремонт** с заменой отделки помещений, не затрагивающий основные несущие и ограждающие конструкции.

Вывод в отчете № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ по иску ООО « \_\_\_\_\_ » к \_\_\_\_\_ о признании ремонта в здании по адресу: \_\_\_\_\_ капитальным **сделан на основании несуществующего документа письмо ИГАСН РФ № 18-14/63 от 28 .04. 94 года** . Существует **письмо Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63** о толковании терминов "новое строительство", "капитальный ремонт", "реконструкция" и "расширение", которое в соответствии с письмом - ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРА-



**ЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ от 7 мая 2003 года N 19-16/47. [О признании утратившим силу письма Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63], утратило силу: «на основании письма Министерства юстиции Российской Федерации от 27.01.2003 N 07/802-ЮД признать утратившим силу письмо Госстроя России от 28.04.94 N 16-14/63 о толковании терминов "новое строительство", "капитальный ремонт", "реконструкция" и "расширение"».**

В случае проведения капитального ремонта, поскольку затрагиваются основные капитальные несущие конструкции необходимо разрабатывать проектную документацию, что отражено и в соответствующих нормативных документах. Поэтому отсутствие проектной и разрешительной документации также свидетельствует о том, что капитальный ремонт просто не мог производиться.

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

