

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведенной строительно-технической экспертизы с целью установления качества выполненных строительно-монтажных и отделочных работ, а также установления объемов и стоимости работ по устранению выявленных недостатков, в жилом доме, расположенном по адресу:

_____.

ДОГОВОР: _____





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»

_____ В. А. Гезь

«01» октября 2021 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: _____

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Договор: _____

Объект: выполненные строительно-монтажные и отделочные работы в помещениях квартиры в жилом доме (дуплексе).

Адрес объекта: _____

Экспертизу объекта проводил эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В., 26 сентября 2021 г., в период времени с 12.00 до 14.30. Обработку результатов исследования и разработку технического заключения выполнили



эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В. и эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Калинин Н.В.

Цель проведения экспертизы: установление соответствия выполненных строительного-монтажных и отделочных работ требованиям действующей нормативной строительной-технической документации, установление объема и стоимости работ по устранению выявленных недостатков.

Технические средства контроля, используемые на объекте:

- цифровая фотокамера _____;
- рулетка _____. Номер свидетельства: _____;
- дальномер лазерный _____. Номер свидетельства: _____;
- измеритель времени и скорости распространения ультразвука _____.

Номер свидетельства: _____;

- уровень строительный 2м, по ГОСТ 9416-83.

Представленная документация:

- ДОГОВОР ПОСТАВКИ ТОВАРОВ № 464 от 07 июня 2021г. (фотокопия на 5 листах);
- ДОГОВОР подряда на выполнение ремонтных работ № 424 от 06 июня 2021 года (фотокопия на 4-х листах).

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 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3);

– ГОСТ 26433.2-94 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 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия.

Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87;

- СП 28.13330.2016 Защита строительных конструкций от коррозии.

Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85;

- СП 339.1325800.2017 Конструкции из ячеистых бетонов. Правила проектирования;

- РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УСТРОЙСТВУ ПОЛОВ (В РАЗВИТИЕ СНиП 3.04.01-87 «ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ»);

- ГОСТ Р 56309-2014 Плиты древесные строительные с ориентированной стружкой (OSB). Технические условия;

- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы;

- СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции.

Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3);

- СП 256.1325800.2016 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа.

Общие положения:

Основанием для проведения экспертизы служит 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 26433.0-95 «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 жилого дома (см. Приложение 1, фото 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22), расположенного по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, ДНП Зелёная Усадьба, ул.

Подмосковная, д. 3а, выявлены следующие недостатки качества выполненных работ:

- коррозия металлических конструкций (см. Приложение 1, фото 29, 30, 31, 32, 34, 35);

- отклонения плоскости поверхности оштукатуренных стен на величину до 18мм при замере 2м уровнем (см. Приложение 1, фото 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56);

- неоднородность по цвету выполненного окрасочного покрытия (см. Приложение 1, фото 8, 9);

- трещины в стенах, выполненных из легковесных блоков (см. Приложение 1, фото 49, 51, 52);

- отклонения плоскости поверхности стяжки на величину до 50мм при замере 2м уровнем (см. Приложение 1, фото 59, 60, 61);
- неоднородности, трещины, поры, повреждения и неровности на поверхности стяжки (см. Приложение 1, фото 57, 58, 59, 60, 61, 62);
- перепады и щели на стыках между смонтированными листами OSB величиной до 6мм (см. Приложение 1, фото 57, 58, 59, 70, 71);
- недостаточная ширина проступей ступеней винтовой лестницы (см. Приложение 1, фото 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31);
- отливы, на участках примыкания кровли к стенам, деформируются и смещаются в следствии отсутствия крепежа (см. Приложение 1, фото 63, 64, 65);
- электрооборудование и электрические сети находятся в неработоспособном состоянии (см. Приложение 1, фото 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 72, 73).

2.1.1. В результате проведенной экспертизы выявлены недостатки в виде коррозии металлических профилей конструкции лестницы.

Наличие недостатков в виде коррозии является дефектом, возникшем в следствии не выполнения работ по нанесению антикоррозийных покрытий, что является нарушением требований СП 28.13330.2016 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85», в соответствии с которым:

«4.1 Защиту строительных конструкций от коррозии следует обеспечивать методами первичной и вторичной защиты, а также специальными мерами по ГОСТ 31384 и СП 28.13330. Настоящий свод правил распространяется на вторичную защиту строительных конструкций и сооружений от коррозии.

4.2 Вторичная защита строительных конструкций включает в себя мероприятия, обеспечивающие защиту от коррозии в тех случаях, когда меры первичной защиты недостаточны или не реализованы.

- К мерам вторичной защиты отнесена защита поверхностей конструкций:*
- лакокрасочными, металлическими, оксидными, металлизационно-лакокрасочными и мастичными покрытиями;*
 - оклеечной изоляцией из листовых и пленочных материалов;*
 - обмазочными, футеровочными и штукатурными покрытиями на основе минеральных и полимерных вяжущих, жидкого стекла и битума;*
 - облицовкой штучными или блочными изделиями из керамики, шлакоситалла, стекла, каменного литья, природного камня;*
 - уплотняющей пропиткой поверхностного слоя конструкций химически стойкими материалами;*
 - обработкой гидроизоляционными проникающими смесями;*
 - обработкой гидрофобизирующими, антисептирующими и биоцидными составами, а также другие способы изоляции конструкций от агрессивного воздействия среды;*
 - обетонированием коррозионно-стойкими бетонами на основе цемента, в том числе торкрет-бетоном.*

4.3 Специальная защита включает в себя: меры защиты, не входящие в состав первичной и вторичной защиты; различные физические и физико-химические методы; мероприятия, понижающие агрессивное воздействие среды (местная и общая вентиляция, организация стоков, дренаж); вынос производства с выделениями агрессивных веществ в изолированные помещения и др.

4.4 Защиту от коррозии строительных конструкций следует предусматривать со стороны непосредственного воздействия на них агрессивной среды и обеспечивать в зависимости от вида и класса среды по условиям эксплуатации по СП 28.13330. Влажностный режим помещений и условия эксплуатации ограждающих конструкций следует определять в соответствии с СП 50.13330.

4.5 Меры защиты строительных конструкций от коррозии следует проектировать с учетом вида и особенностей защищаемых конструкций, технологии их изготовления, возведения и условий эксплуатации.

Степень агрессивного воздействия сред на хризотилцементные конструкции и меры для их защиты следует устанавливать такие же, как для бетонных конструкций.

Атмосферостойкие защитные покрытия, предохраняющие от воздействия солнечной радиации, осадков и пыли, морской атмосферы, следует выполнять согласно требованиям сводов правил по устройству кровель, гидроизоляции, пароизоляции и теплоизоляции, а также по устройству отделочных покрытий строительных конструкций.

4.6 Выбор способа защиты следует производить на основании технико-экономического сравнения вариантов с учетом заданного срока службы и расходов на возобновление защиты, текущий и капитальный ремонт конструкций и другие связанные с эксплуатацией затраты с учетом требований ГОСТ Р ИСО 14040.

4.7 Защиту от коррозии следует обеспечивать с учетом наиболее неблагоприятных значений показателей агрессивности. Проектирование и реализацию защиты конструкций, подвергающихся воздействию сильноагрессивных сред, должны выполнять с привлечением специализированных организаций.

4.8 Защиту поверхностей строительных конструкций, изготавливаемых на заводе, как правило, следует осуществлять в заводских условиях.

4.9 Предусматриваемая проектом гидроизоляция должна обеспечивать одновременно защиту от коррозии, что достигается применением гидроизоляционных материалов, стойких в агрессивной среде и не подверженных разрушению при деформации конструкции, здания и сооружения.

4.10 Сборные строительные конструкции тоннелей, трубопроводов, емкостных и других сооружений должны иметь размеры с допусками, позволяющими эффективно применять уплотняющие и гидроизолирующие материалы.

4.11 Конструкции зданий и сооружений должны быть доступны для периодической диагностики по ГОСТ 31937 (непосредственного или дистанционного мониторинга), ремонта или замены поврежденных конструкций.

4.12 Теплотехническими расчетами, проектированием и реализацией проектов должно быть исключено промерзание конструкций отапливаемых зданий с образованием конденсата.

4.13 При технологическом проектировании зданий и сооружений следует предусматривать герметизацию оборудования, его группирование в помещениях по виду выделяемых агрессивных сред, сбор и нейтрализацию агрессивных проливов и пыли и другие мероприятия, снижающие степень агрессивного воздействия на конструкции.

4.14 При проектировании защиты строительных конструкций от коррозии производств, связанных с изготовлением и применением пищевых продуктов, кормов для животных, а также помещений для пребывания людей и животных, следует учитывать санитарно-гигиенические требования к защитным материалам и возможное агрессивное воздействие дезинфицирующих средств.

4.15 Форма конструкций и конструктивные решения зданий и сооружений должны исключать образование плохо вентилируемых зон, участков, где возможно накопление агрессивных к строительным конструкциям газов, паров, пыли, влаги.

4.16 Антикоррозионную защиту следует выполнять в следующей технологической последовательности:

- подготовка защищаемой поверхности под защитное покрытие;

- подготовка материалов;
- нанесение грунтовки, обеспечивающей сцепление последующих слоев защитных покрытий с защищаемой поверхностью;
- нанесение защитного покрытия;
- сушка покрытия или его термообработка.».

2.1.2. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, отклонения плоскости поверхности оштукатуренных стен на величину до 18мм 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:

7.2.13 Качество производства штукатурных работ оценивают согласно требованиям, представленным в таблице 7.4. Категорию качества поверхности устанавливают проектом и оценивают согласно таблице 7.5. Категории качества поверхности К3 и К4 устанавливают только для высококачественной штукатурки.

Таблица 7.4 - Требования к оштукатуренным основаниям

Контролируемый параметр	Предельное отклонение	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
<i>Простая штукатурка</i>		
<i>Отклонение от вертикали</i>	<i>Не более 3 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту помещения</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение по горизон-</i>	<i>Не более 3 мм на 1 м</i>	

<i>тали</i>		
<i>Неровности поверхности плавного очертания</i>	<i>На площади 4 м не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент</i>	<i>Измерительный, лекалом, не менее трех измерений на элемент, журнал работ</i>
<i>Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали</i>	<i>Не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения</i>	<i>Не более 10 мм на весь элемент</i>	
<i>Отклонение ширины откоса от проектной</i>	<i>Не более 5 мм</i>	
<i>Улучшенная штукатурка</i>		
<i>Отклонение от вертикали</i>	<i>Не более 2 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту помещения</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение по горизонтали</i>	<i>Не более 3 мм на 1 м</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м , журнал работ</i>

		<i>нал работ</i>
<i>Неровности поверхности плавного очертания</i>	<i>Не более 2 шт., глубиной (высотой) до 3 мм</i>	<i>Измерительный, лекалом, не менее трех измерений на элемент, журнал работ</i>
<i>Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали</i>	<i>На площади 4 м не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения</i>	<i>Не более 7 мм на весь элемент</i>	
<i>Отклонение ширины откоса от проектной</i>	<i>Не более 3 мм</i>	
<i>Высококачественная штукатурка</i>		
<i>Отклонение от вертикали</i>	<i>Не более 0,5 мм на 1 м, но не более 5 мм на всю высоту помещения</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение по горизонтали</i>	<i>Не более 1 мм на 1 м</i>	
<i>Неровности поверхности плавного очертания</i>	<i>Не более 2 шт., глубиной (высотой) до 1 мм</i>	<i>Измерительный, лекалом, не менее трех измерений на элемент,</i>

		журнал работ
<i>Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали</i>	<i>На площади 4 м не более 2 мм на 1 м, но не более 5 мм на весь элемент</i>	<i>Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м , журнал работ</i>
<i>Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектной величины</i>	<i>Не более 4 мм на весь элемент</i>	
<i>Отклонение ширины откоса от проектной</i>	<i>Не более 2 мм</i>	

2.1.3. Выявленная, в результате проведенной экспертизы, неоднородность по цвету выполненного окрасочного покрытия в помещении котельной, является дефектом, возникшим в следствии некачественного выполнения работ, и является нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», в соответствии с которым:

7.5.5 Приемка малярных работ осуществляется сплошным визуальным осмотром с учетом требований к окрашенным поверхностям, приведенных в таблице 7.7.

Таблица 7.7 - Требования к качеству выполненных малярных работ

<i>Технические требования</i>	<i>Допустимые отклонения</i>
<i>Поверхности, окрашенные водоземulsionными красками</i>	
<i>Отличия по цвету</i>	<i>В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя</i>

<i>Полосы, пятна, подтеки, брызги</i>	<i>Не допускаются для жилых и общественных помещений.</i> <i>Должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от поверхности для подсобных и технических помещений</i>
<i>Меление поверхности</i>	<i>Не допускается</i>
<i>Исправления, выделяющиеся на общем фоне</i>	<i>Не допускаются для жилых и общественных помещений.</i> <i>Должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от поверхности для подсобных и технических помещений</i>
<i>Поверхности, окрашенные безводными составами</i>	
<i>Полосы, пятна, подтеки, брызги, следы от кисти или валика, неровности</i>	<i>Не допускаются</i>
<i>Отличия по цвету</i>	<i>В пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя</i>
<i>Поверхности, окрашенные лаками</i>	
<i>Трещины</i>	<i>Не допускаются</i>
<i>Видимые утолщения</i>	<i>Не допускаются</i>
<i>Следы лака на тампоне (после высыхания)</i>	<i>Не допускаются</i>

2.1.4. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, трещин в стенах, выполненных из легкобетонных блоков, являются дефектами, возникшими в

следствии некачественного выполнения работ, и являются нарушением требований СП 339.1325800.2017 «Конструкции из ячеистых бетонов. Правила проектирования», в соответствии с которым:

*«4.1.1 Для удовлетворения требований механической безопасности конструкции начальные характеристики должны быть такими, чтобы при различных расчетных воздействиях в процессе строительства и эксплуатации зданий и сооружений отсутствовали недопустимые риски, связанные с причинением вреда жизни и здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде **вследствие разрушения** или **потери устойчивости** здания, сооружения или **их части**».*

2.1.5. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, отклонения плоскости поверхности стяжки на величину до 50мм 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» п. 8.7, в соответствии с которым:

8.7 Требования к промежуточным элементам пола

Прочность материалов, твердеющих после укладки, должна быть не менее проектной. Допустимые отклонения при устройстве промежуточных элементов пола приведены в таблице 8.5.

Таблица 8.5 - Требования к промежуточным элементам пола

<i>Технические требования</i>	<i>Предельные отклонения</i>	<i>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</i>
<i>Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяе-</i>		<i>Измерительный, не менее пяти</i>

<p><i>мой поверхностью элемента пола:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- для грунтовых оснований- нежестких подстилающих слоев- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов- стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины- бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных	<p><i>Не более 20 мм</i></p> <p><i>Не более 15 мм</i></p> <p><i>Не более 5 мм</i></p> <p><i>Не более 10 мм</i></p> <p><i>Не более 2 мм</i></p> <p><i>Не более 2 мм</i></p>	<p><i>измерений на каждые 50-70 м поверхности пола или в одном помещении меньшей площади в местах, выявленных визуальным контролем, журнал работ</i></p>
---	---	--

<p>покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов</p> <p>- стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов</p> <p>- стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м)</p>	<p>Не более 4 мм</p> <p>Не более 2 мм</p>	
<p>Отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона</p>	<p>0,2% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм для грунтовых оснований и нежестких подстилающих слоев и не более 20 мм для элементов других типов</p>	<p>Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50-70 м поверхности пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ</p>
<p>Отклонения по толщине подстилающих и выравнивающих слоев</p>	<p>Не более 10% проектной</p>	<p>Измерительный, не менее одного измерения на каждые 100 м площади элемента пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ</p>

2.1.6. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, неоднородности, трещины, поры, повреждения и неровности на поверхности стяжки являются дефектами, возникшими в следствии некачественного выполнения работ, и являются нарушением РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УСТРОЙСТВУ ПОЛОВ (В РАЗВИТИЕ СНиП 3.04.01-87 «ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ»), в соответствии с которыми:

«8.11. Трещины, выбоины и открытые швы в элементах пола, а также щели между плинтусами (галтелями) и покрытием пола или стенами (перегородками) не допускаются. Указанные дефекты следует исправить.»

2.1.7. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, перепады и щели на стыках между смонтированными листами OSB, величиной до 6мм, являются дефектами, возникшими в следствии некачественного выполнения работ и применения некачественных материалов, что является нарушением требований ГОСТ Р 56309-2014 «Плиты древесные строительные с ориентированной стружкой (OSB). Технические условия», в соответствии с которым:

«5.2 Отклонение от прямолинейности кромок всех типов плит не должно быть более 1,5 мм на 1 м длины кромки.»

5.3 Отклонение от перпендикулярности кромок всех типов плит не должно быть более 2,0 мм на 1 м длины кромки. Перпендикулярность кромок определяется разностью длин диагоналей пласти, которая не должна быть более 0,2% длины плиты.»

2.1.8. Выявленная, в результате проведенной экспертизы, недостаточная ширина проступей ступеней (150-200 мм по середине лестничных маршей) винтовой лестницы, является дефектом, возникшим в следствии некачественного выполнения работ, и является нарушением требований СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.», в соответствии с которым:

«4.3.6 На путях эвакуации, как правило, не допускается:

*- устройство криволинейных лестниц, лестниц с забежными ступенями, **ступеней с различной шириной проступи** и различной высоты, разрезных лестничных площадок, за исключением криволинейных лестниц, ведущих из служебных помещений (кроме зданий лечебных учреждений) с пребыванием не более 5 человек, и криволинейных парадных лестниц при выполнении условий подраздела 4.4 настоящего свода правил, а также за исключением случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности;*

- устройство криволинейных ступеней, ступеней с различной шириной проступи и различной высоты в пределах марша лестницы или лестничной клетки. Допускается в пределах лестничной клетки или лестницы устройство ступеней с иными параметрами для маршей, ведущих в технические этажи, чердаки, на кровлю (за исключением эксплуатируемой) и в служебные помещения с пребыванием не более 5 человек при выполнении условий подраздела 4.4 настоящего свода правил.».

2.1.9. Выявленные, в результате проведенной экспертизы, деформации и смещения отливов, на участках примыкания кровли к стенам, являются дефектом, возникшим в следствии невыполнения крепления отливов в процессе выполнения работ, и являются нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция.», в соответствии с которым:

«5.9 Требования к готовым покрытиям и приемка работ.

5.9.1 Визуальный контроль качества выполнения покрытий следует проводить непосредственно с их поверхности.

5.9.2 При визуальном контроле следует контролировать качество выполнения примыканий к выступающим конструкциям, воронкам, водоотводящим лоткам, местам крепления стоек и прохода коммуникаций.

5.9.3 Не допускаются любые нарушения целостности поверхности: пробои, порезы, вздутия, расслоения, отслоения, трещины и др.

5.9.4 При наружном осмотре скатных крыш следует проверять:

- состояние покрытия на коньках, карнизах, ендовах и разжелобках, в местах установки опор радио- и телеантенн;*
- состояние снегозадерживающих конструкций;*
- целостность водосточных воронок и желобов.»*

2.1.10. В результате проведенной экспертизы установлено, что электрооборудование находится в неработоспособном состоянии, в следствие невыполнения электромонтажных работ, что является нарушением требований СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа.», в соответствии с которым:

«4.3 Конструкция, исполнение, способ установки, класс изоляции и степень защиты электрооборудования должны соответствовать номинальному напряжению сети и условиям окружающей среды.

Все электрооборудование следует выбирать таким образом, чтобы оно не вызывало опасных воздействий на прочее оборудование и питание при нормальном функционировании, включая коммутационные переключения.»

, а также:

«8.1 Схемы электрических сетей должны строиться исходя из требований, предъявляемых к электробезопасности, электроснабжению и надежности электроснабжения электроприемников зданий. Как правило, схемы, как с ручным управлением, так и с автоматическим (АВР), должны быть двухсекционными с межсекционным выключателем.

8.2 Число вводно-распределительных устройств или главных распределительных щитов (ВРУ, ГРЩ), предназначенных для приема электроэнергии от городской сети и распределения ее по потребителям зданий, выбирает-

ся по соображениям обеспечения надежности электроснабжения с учетом конструкции здания и по построению схемы внешнего электроснабжения.

В жилых домах ВРУ рекомендуется размещать в средних секциях.

В общественных зданиях ГРЩ или ВРУ должны располагаться у основного абонента независимо от числа предприятий, учреждений и организаций, расположенных в здании.»

2.2. В составе проведенной экспертизы определены перечень, объем и стоимость работ, выполнение которых необходимо для устранения выявленных недостатков.

Перечень и объемы работ, выполнение которых необходимо для устранения выявленных недостатков, представлены в Таблице 1.

Таблица 1

№ п.п.	Наименование работ	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Демонтаж железобетонной монолитной лестницы	куб.м.	12,7	-
2	Устройство монолитной железобетонной лестницы:			
	- бетон класса В25 (марка М 350)	куб.м.	12,7	-
	- арматура А400 Ø 12	м.п.	25,0	-
	- арматура А400 Ø 8	м.п.	5,0	-
	- стальные горячекатаные уголки 30х2,5	м.п.	24,0	-
	- стальные горячекатаные уголки 50х3:	м.п.	12,0	-
	- обработка уголков антикор-	кв.м.	5,5	-



	розийным составом			
3	Выравнивание полов, устройство ц.п. стяжки	кв.м.	52	-
4	Выравнивание стен гипсовым штукатурным составом	кв.м.	140,0	-
5	Выравнивание стен ц.п. штукатурным составом	кв.м.	21,0	-
6	Окраска стен водными составами	кв.м.	30,6	-
7	Демонтаж листов OSB с потолков	кв.м.	28,2	-
8	Демонтаж листов OSB с полов	кв.м.	25,4	-
9	Монтаж листов фанеры на потолки (толщина листов 10мм)	кв.м.	28,2	-
10	Монтаж листов фанеры на полы (толщина листов 10мм)	кв.м.	25,4	-
11	Крепление отливов из листовой стали саморезами с шагом 100-150мм	м.п.	4,0	-
12	Подключение квартиры к электрощиту (кабель 4х2,5)	м.п.	6,0	-
13	Пуско-наладка (прозвон) электрических кабелей разводки электрических сетей в помещениях: - кабель силовой 3х2.5 трехжильный - кабель силовой 2х2.5	м.п. м.п.	350,0 180,0	





	двухжильный			
14	Вывоз мусора	-	-	-

На основании установленных объемов определена сметная стоимость работ, выполнение которых необходимо для устранения выявленных недостатков, составляющая **892 403,00 руб.**

Смета представлена в Приложении 2 к данному заключению (Локальный сметный расчет № 1).



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью проведения экспертизы является установление качества выполненных строительно-монтажных и отделочных работ, а также установление объемов и стоимости работ по устранению выявленных недостатков в квартире, расположенной в жилом доме по адресу_____.

В результате проведенной экспертизы установлено следующее:

1. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде коррозии металлических конструкций лестницы.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 28.13330.2016 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;

2. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде отклонений плоскости поверхности оштукатуренных стен на величину до 18мм, что является дефектами и нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;

3. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде неоднородности по цвету выполненного окрасочного покрытия в помещении котельной.

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

4. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде трещин в стенах, возведенных из легковесных бетонных блоков.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 339.1325800.2017 «Конструкции из ячеистых бетонов. Правила проектирования».

5. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде отклонений плоскости поверхности стяжки на величину до 50мм.

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 неоднородности, трещин, пор, повреждений и неровностей на поверхности стяжки.

Выявленные недостатки являются нарушением требований РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УСТРОЙСТВУ ПОЛОВ (В РАЗВИТИЕ СНиП 3.04.01-87 «ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ»).

7. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде перепадов и щелей на стыках между смонтированными листами OSB, величиной до 6мм.

Выявленные недостатки являются нарушением требований ГОСТ Р 56309-2014 «Плиты древесные строительные с ориентированной стружкой (OSB). Технические условия».

8. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде недостаточной ширины проступей ступеней (150-200 мм по середине лестничных маршей) винтовой лестницы.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.».

9. Выявлены недостатки качества выполненных работ в виде деформаций и смещений отливов, на участках примыкания кровли к стенам.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция.».

10. Установлено, что электрооборудование в помещениях квартиры находится в неработоспособном состоянии.

Выявленные недостатки являются нарушением требований СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа.».

11. В составе проведенной экспертизы установлены перечень, объем и стоимость работ, выполнение которых необходимо для устранения выявленных недостатков.

Перечень и объемы работ, выполнение которых необходимо для устранения выявленных недостатков, представлены в Таблице 1 данного заключения.

Стоимость работ по устранению выявленных недостатков составляет 892 403,00 руб.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ Тебуев М.В.

Приложения:

- Приложение 1 – фотографии на 13-и (тринадцати) 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



фото 34



Фото 35



фото 36

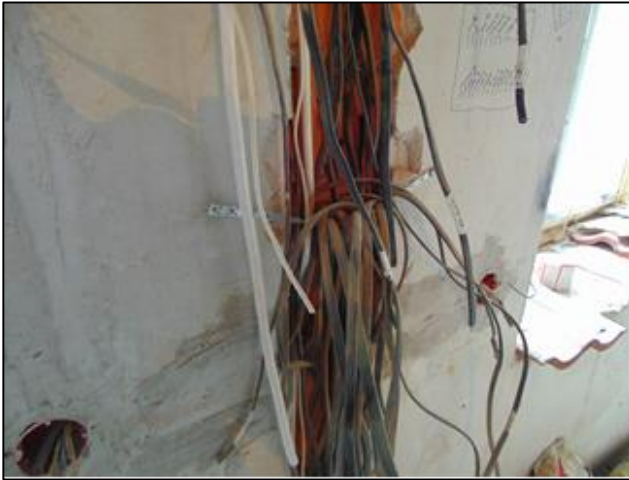


Фото 37



фото 38



Фото 39



фото 40



Фото 41



фото 42



Фото 43



фото 44



Фото 45



фото 46



Фото 47



фото 48



Фото 49



фото 50



фото 51



фото 52



Фото 53



фото 54



Фото 55



фото 56



Фото 57



фото 58



Фото 59



фото 60



Фото 61



фото 62



фото 63



фото 64



Фото 65



фото 66



Фото 67



фото 68



фото 69



фото 70



Фото 71



Фото 72



фото 73

Работы по восстановительному ремонту
(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) № 1

Составлен(а) в уровне цен

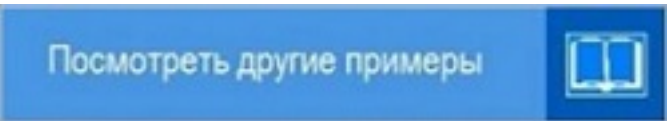
2021г.

Основание:

Сметная стоимость	892 403,00	руб.
Средства на оплату труда	235 180,00	руб.
Сметная трудоемкость	784,92	чел.час

Составлен в ценах

N п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количес тв о	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	материалов		Всего	оплаты труда	экспл. машин	материалов	обслуживающие маш.	
												оплаты труда	в т.ч. оплаты труда
				5	6	7		8	9	10	11	12	13
Раздел 1.													
1	ТЕР46-04-003-06 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка железобетонных конструкций объемом более 1 м3 при помощи отбойных молотков из бетона марки: 100; 1 м3	12,7	352,48 103,3	226,71 45,37	22,47	ОЗП=33,46 ЭМ=11,02 ЗПМ=33,46 МАТ=11,44	78890	43897	31729 19280	3264	12,11 4,51	153,8 57,28
2	ТЕР06-01-111-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство лестничных маршей: прямоугольных; 100 м3 железобетона в деле	0,127	190496,96 20844,86	5505,81 755,48	164 146,29	ОЗП=33,46 ЭМ=10,1 ЗПМ=33,46 МАТ=7,55	253033	88579	7062 3210	157392	2412,6 56,59	306,4 7,19
3	ТССЦ-204-0100 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №255/пр	Горячекатаная арматурная сталь класса: А-I, А-II, А-III; т	-1,994	5 649,99		5 649,99	МАТ=8,83	-99479			-99479		



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4	ТССЦ-204-0022 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №255/пр	Горячекатаная арматурная сталь периодического профиля класса: А-III, диаметром 12 мм; т	0,022	7 165,89		7 165,89	MAT=7,17	1130			1130		
5	ТССЦ-204-0020 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №255/пр	Горячекатаная арматурная сталь периодического профиля класса: А-III, диаметром 8 мм; т	0,002	7 402,31		7 402,31	MAT=7,54	112			112		
6	ТССЦ-101-6777 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Сталь угловая равнополочная, марка стали: Ст1сп- Ст6сп, шириной полок 20-32 мм; т	0,027	6 919,75		6 919,75	MAT=10,06	1880			1880		
7	ТССЦ-101-6778 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Сталь угловая равнополочная, марка стали: Ст1сп- Ст6сп, шириной полок 35-70 мм; т	0,028	6 788,20		6 788,20	MAT=9,07	1724			1724		
8	ТССЦ-401-0046 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №257/пр	Бетон тяжелый, крупность заполнителя: 40 мм, класс В15 (М200); м3	-12,89	665,00		665,00	MAT=6,13	-52545			-52545		
9	ТССЦ-401-0049 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №257/пр	Бетон тяжелый, крупность заполнителя: 40 мм, класс В25 (М350); м3	12,89	700,01		700,01	MAT=6,24	56304			56304		
10	ТЕР11-01-011-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство стяжек: цементных толщиной 20 мм; 100 м2 стяжки	0,52	1485,02 313,71	44,24 17,15	1 127,07	ОЗП=33,46 ЭМ=14,24 ЗПМ=33,46 MAT=6,18	9408	5458	328 298	3622	39,51 1,27	20,55 0,66



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
11	ТЕР11-01-011-02 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к расценке 11-01-011-01; 100 м2 стяжки (до 50 мм ПЗ=6 (ОЗП=6; ЭМ=6 к расх.; ЗПМ=6; МАТ=6 к расх.; ТЗ=6; ТЗМ=6))	0,52	1747,92 23,82	46,32 17,04	1 677,78	ОЗП=33,46 ЭМ=13,93 ЗПМ=33,46 МАТ=6,16	6124	414	336 296	5374	3 1,26	1,56 0,66
12	ТЕР13-03-002-04 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021; 100 м2 окрашиваемой поверхности	0,055	268,8 56,55	9,53 0,1	202,72	ОЗП=33,46 ЭМ=5,65 ЗПМ=33,46 МАТ=3,53	146	104	3	39	5,31 0,01	0,29
13	ТЕР13-03-004-26 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Окраска металлических оштукатуренных поверхностей: эмалью ПФ-115 за 2 раза; 100 м2 окрашиваемой поверхности (ПЗ=2 (ОЗП=2; ЭМ=2 к расх.; ЗПМ=2; МАТ=2 к расх.; ТЗ=2; ТЗМ=2))	0,055	670,24 69,48	12,64 0,2	588,12	ОЗП=33,46 ЭМ=6,17 ЗПМ=33,46 МАТ=4,18	267	128	4	135	7,66 0,02	0,42
14	ТЕР15-02-019-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Сплошное выравнивание внутренних поверхностей (однослойное оштукатуривание) из сухих растворных смесей толщиной до 10 мм: стен; 100 м2 оштукатуриваемой поверхности	1,4	507,6 476,35	29,71 19,35	1,54	ОЗП=33,46 ЭМ=24,23 ЗПМ=33,46 МАТ=9,08	23342	22314	1008 906	20	51,89 1,87	72,65 2,62
15	ТССЦ-402-0449 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №257/пр	Смесь штукатурная на основе гипса быстротвердеющая, безусадочная, звукоизолирующая, (марка М50), для ручного нанесения; т	1,358	2 443,09		2 443,09	МАТ=4,17	13835			13835		
16	ТЕР15-02-016-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Штукатурка поверхностей цементно-известковым или цементным раствором по камню и бетону: улучшенная стен; 100 м2 оштукатуриваемой поверхности	0,21	2046,9 806,9	109,64 59,88	1 130,36	ОЗП=33,46 ЭМ=20,53 ЗПМ=33,46 МАТ=6,14	7600	5670	473 421	1457	85,84 6,29	18,03 1,32
17	ТЕР15-04-005-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Окраска поливинилацетатными водоземлюсионными составами улучшенная: по штукатурке стен; 100 м2 окрашиваемой поверхности	0,306	1654,11 384,81	13,7 0,27	1 255,60	ОЗП=33,46 ЭМ=10,89 ЗПМ=33,46 МАТ=3,98	5515	3940	46 3	1529	42,9 0,02	13,13 0,01
18	ТЕРр63-10-2 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка облицовки из листов OSB потолков; 100 м2 облицовки	0,282	89,02 82,77	6,25 2,7		ОЗП=33,46 ЭМ=14,93 ЗПМ=33,46	807	781	26 25		9,58 0,2	2,7 0,06



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
19	ТЕРр57-2-5 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разборка покрытий полов из листов OSB в один слой; 100 м2 покрытия	0,254	130,82 126,13	4,69 2,03		ОЗП=33,46 ЭМ=14,93 ЗПМ=33,46	1090	1072	18 17		16,17 0,15	4,11 0,04
20	ТЕР10-01-022-03 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Подшивка потолков: фанерой; 100 м2 потолка	0,282	1959,32 579,74	47,71	1 331,87	ОЗП=33,46 ЭМ=10,69 ЗПМ=33,46 МАТ=6,97	8232	5470	144	2618	67,10	18,92
21	ТССЦ-101-0684 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Плиты древесноволокнистые сухого способа производства группы А: твердые марки ТС-400 толщиной 5 мм; 1000 м2	-0,0296	11 999,99		11 999,99	МАТ=7,1	-2522			-2522		
22	ТССЦ-102-0436 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Фанера общего назначения из шпона лиственных пород водостойкая марки ФК: сорт 2/4, толщина 10 мм; м3	0,28764	4 773,83		4 773,83	МАТ=6,72	9228			9228		
23	ТЕР11-01-053-02 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Устройство оснований полов из фанеры в один слой площадью: свыше 20 м2; 100 м2 пола	0,254	6214,53 255,39	375,46 67,4	5 583,68	ОЗП=33,46 ЭМ=10,86 ЗПМ=33,46 МАТ=6,62	12595	2171	1036 573	9388	31,26 6,7	7,94 1,7
24	ТЕР12-01-010-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Крепление отливов из листовой стали саморезами; 100 м2 покрытия (ОЗП=0,3; ЭМ=0 к расх.; ЗПМ=0; ТЗ=0,3; ТЗМ=0)	0,012	9179,12 288,53		8 890,59	ОЗП=33,46 ЭМ=10,4 ЗПМ=33,46 МАТ=9,31	1109	116		993	33,83	0,41
25	ТССЦ-101-1875 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №254/пр	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа: 0,7 мм; т	-0,0094	11 200,01		11 200,01	МАТ=9,22	-971			-971		
26	ТЕРм08-03-574- 01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 10 мм2; 100 жил	0,04	274,73 166,66	2,22 0,14	105,85	ОЗП=33,46 ЭМ=9,22 ЗПМ=33,46 МАТ=8,49	260	223	1	36	16,8 0,01	0,67



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
27	ТЕРп01-11-028-01 Приказ Минстроя России от 21.09.15 №675/пр	Измерение сопротивления изоляции мегаомметром: кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям; 1 линия	60	4,1 4,1			ОЗП=33,46 ЗПМ=33,46	8231	8231			0,32	19,20
28	ТССЦпг-01-01-01-041 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №261/пр	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: мусора строительного с погрузкой вручную; 1 т груза	32	42,98	42,98		ЭМ=14,54 МАТ=14,54	19998		19998			
29	ТССЦпг-03-21-01-015 Приказ Минстроя России от 28.02.17 №261/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 15 км: I класс груза; 1 т груза	32	13,38	13,38		ЭМ=8,96 МАТ=8,96	3836		3836			
Итого прямые затраты по смете в текущих ценах								369179	188568	66048	114563		640,78
										25029			71,54
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам								391945	208723	68659	114563		709,83
										26457			75,09
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. 2-11, 23, 12-17, 20-22, 24-25)								22766	20155	2610			69,045
										1427			3,54
Накладные расходы								231644					
Сметная прибыль								120080					
Итого по смете:													
Итого Строительные работы								725794					689,96
													75,09
Итого Монтажные работы								590					0,67
Итого Прочие затраты								17285					19,20
Итого								743669					709,83
													75,09
В том числе:													
Материалы								114563					
Машины и механизмы								68659					
ФОТ								235180					
Накладные расходы								231644					
Сметная прибыль								120080					
НДС 20%								148734					
ВСЕГО по смете								892403					709,83
													75,09



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

Составил: эксперт ООО "ТехСтройЭкспертиза" Калинин Н.В.

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил: Эксперт ООО "ТехСтройЭкспертиза" Тебуев М.В.

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

