

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведенной экспертизы с целью установления причин отрыва  
отвода от стояка ГВС в квартире, расположенной по адресу:

\_\_\_\_\_.

ДОГОВОР: \_\_\_\_\_

[Посмотреть другие примеры](#)





**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

«31» мая 2021 г.

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

**Заказчик:** \_\_\_\_\_

**Исполнитель:** ООО «ТехСтройЭкспертиза»

**Договор:** \_\_\_\_\_

**Объект:** отвод от стояка ГВС в квартире в многоквартирном доме.

**Адрес:** \_\_\_\_\_

**Целью проведения экспертизы** является установление причин отрыва отвода от стояка ГВС.

**Экспертизу объекта проводил** эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В. 26 мая 2021г. с 16.00 до 17.30 по мск. Обработку результатов исследования и разработку технического заключения выполнил эксперт ООО «ТехСтройЭкс-



пертиза» Тебуев М.В.

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

- цифровая фотокамера \_\_\_\_\_;
- рулетка измерительная метрическая \_\_\_\_\_.

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

- 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 30.13330.2016 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* (с Поправкой, с Изменением N 1);
- СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85 (с Изменением N 1);
- ГОСТ Р ИСО 9001-2015 Системы менеджмента качества. Требования;
- ГОСТ 25809-96. Смесители и краны водоразборные. Типы и основные размеры;
- ГОСТ 24856-2014 Арматура трубопроводная. Термины и определения;
- ГОСТ 19681-2016 Арматура санитарно-техническая водоразборная. Общие технические условия (Переиздание).

**Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:**

- Акт от 24 мая 2021 г., фотокопия на 2 стр. (см. Приложение 2);
- фрагмент журнала вызовов, фотокопия на 2 стр. (см. Приложение 2).

**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.** Причиной проведения экспертизы послужил залив, вызванный отрывом отвода от стояка ГВС в квартире, расположенной по адресу:

---

Согласно Акту от 24 мая 2021 г., составленному представителями ПТО ГБУ «\_\_\_\_\_» (см. Приложение 2):

*«При комиссионном обследовании в квартире S – 54 м2 приватизированная. На*



стояке ГВС установлен шаровых кран Ø 15 мм свищ на резьбе возле крана. Течь устранена. В зоне ответственности жильца кв. 86».

В Акте от 24 мая 2021 г. указывается, что **залив (течь) произошел в следствии свища (лопнувшей резьбы) на стояке системы ГВС.** При этом, не смотря на то, что резьба лопнула на первом ответвлении от стояка, утверждается, что течь произошла на оборудовании, находящимся в зоне ответственности жильца кв. 86.

**Таким образом, представителями (комиссией) ПТО ГБУ**  
**«\_\_\_\_\_» подтверждается факт залива в следствии лопнувшей резьбы (свища) трубопровода системы ГВС не позднее 24 мая 2021 г. в квартире расположенной по адресу:**

\_\_\_\_\_.

Согласно журналу вызовов под датой 22.05.21 в период времени 10.44 (см. Приложение 2) указывается:

*«На момент осмотра в кв. 86 отвалился входной кран Ø 15 мм на стояке ГВС в тех. шкафу, сгнила резьба на сварочном ниппеле.»*

**Таким образом, в журнале вызовов четко указывается, что залив произошел по причине разрушения резьбы на сварочном ниппеле на стояке ГВС (первом ответвлении от стояка) 22..05.21 г. в 10.44 по адресу:**

\_\_\_\_\_.

**2.2.** 26.05.2021г. экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуевым М.В. была проведена экспертиза в квартире по адресу:

\_\_\_\_\_.

В ходе проведения экспертизы было установлено, что на момент проведения



экспертизы отвод стояка ГВС, расположенный в туалетной комнате квартиры, был восстановлен - на участке отрыва отвода ГВС выполнена новая резьба и выполнен монтаж шарового крана. В составе документов, переданных заказчиком эксперту, были представлены фотоматериалы (фотографии), выполненные в период произошедшей аварии, вызванной отрывом отвода ГВС. На фотографиях видно, что отвод оторван по сварному шву и смещен (см. Приложение 1, фото 1, 2). По контуру отрыва отвода видна коррозия (см. Приложение 1, фото 1, 2).

Наличие коррозии на элементах системы ГВС является следствием нарушения требований СП 72.13330.2016 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 3.04.03-85 (с Изменением N 1)», 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.*

*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.»

, а также:

*«3.23 первичная защита: Защита строительных конструкций от коррозии, реализуемая на стадии проектирования и изготовления (возведения) конструкции и заключающаяся в выборе конструктивных решений, материала конструкции или в создании его структуры для того, чтобы обеспечить стойкость этой конструкции при эксплуатации в соответствующей агрессивной среде в течение всего проектного срока службы.»*

**Таким образом, в результате проведенной экспертизы установлено, что отрыв отвода стояка ГВС, в квартире по адресу:**

\_\_\_\_\_, является следствием возникновения коррозии по причине отсутствия первичной и вторичной антикоррозийной защиты, что является нарушением требований СП 72.13330.2016.

### **Комментарий экспертизы:**

В результате проведенной экспертизы установлено, что отрыв отвода от стояка ГВС в квартире по адресу: \_\_\_\_\_ является результатом длительного воздействия коррозии, в следствии необеспечения первичной и вторичной антикоррозийной защиты, что является нарушением требований СП 72.13330.2016 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 3.04.03-85 (с Изменением N 1)».

Также, в результате проведенной экспертизы установлено, что отрыв отвода произошел от стояка, который является общедомовым имуществом.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021):

*«2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.».*

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»:

*«5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства,*



*расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.».*

**Таким образом, в результате проведенной экспертизы установлено, что отрыв отвода от общедомового стояка ГВС произошел в следствии его ненадлежащего технического состояния (отсутствия первичной и вторичной антикоррозийной защиты, что является нарушением требований СП 72.13330.2016). В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021), стояк ГВС является общедомовым имуществом. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственность за техническое состояние общедомового имущества (в т.ч. стояка ГВС) лежит на управляющей организации.**

**Следовательно, отрыв отвода стояка ГВС, а также залив помещений квартиры, расположенной в жилом многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_, является следствием ненадлежащего содержания общедомового имущества управляющей организацией.**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью проведения экспертизы является установления причин отрыва отвода от стояка ГВС в квартире, расположенной по адресу:

---

**В результате проведенной экспертизы установлено, что непосредственной причиной отрыва отвода от общедомового стояка ГВС является глубокая коррозия отвода на участке его соединения (сварного шва) со стояком. Наличие глубокой коррозии является нарушением требований действующей нормативной строительно-технической документации, а именно: СП 72.13330.2016.**

**Коррозия и отрыв отвода стояка ГВС является результатом ненадлежащей эксплуатации управляющей организацией общедомовой системы ГВС, что является нарушением требований Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».**

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза»

\_\_\_\_\_ Тебуев М.В.

### ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение 1 – фотографии на 2-х (двух) листах;
- Приложение 2 - Акт от 24 мая 2021 г., фрагмент журнала вызовов на 4-х (четырёх) листах.



Фото 1



Фото 2





«УТВЕРЖДАЮ»

ГБУ

« 24 » мая 2021

М.П.

АКТ № \_\_\_\_\_

Обследование квартиры № 86

По улице \_\_\_\_\_, дома 31, корп. 2

Мы, нижеподписавшиеся члены комиссии инженер ПТО ГБУ

мастер ИК-НО ИЧ Горюхины Э.А.

инженер-сантехник ИК-НО ИЧ Писаев Ю.И.

житель квартиры № 86

произвели комплексное обследование квартиры № \_\_\_\_\_, дома \_\_\_\_\_, корп. 2 по ул.

Брауншлавская расположенную на 6 этаже, 2 подъезда № 2

по причине Записи

(объяснить цель и причину обследования)

Обследованием установлено следующее состояние квартиры:

При комиссионном обследовании в квартире

(описание, визуальная характеристика на момент комиссионного обследования)

S-54 м<sup>2</sup> приватизированная на этаже ГВС установка на трубе ф15 мм свисит на резьбе возле крана ТЭЧ центральная В зоне ответственности жильца кв 86





\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

О чем составлен настоящий АКТ.

АКТ подписали:

Представитель  
ГБУ: \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ )

Представитель  
РЭУ № \_\_\_\_\_ ) *Гордейчук Е.А.*  
*Пашаев Ю.В.*  
(инспекция, полиция и т.д.)

Ответственный квартиросъемщик  
\_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ )  
(владелец квартиры, заявитель)

Представитель  
Общественности  
\_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ )  
(если это необходимо)

Примечание:  
Настоящий АКТ является внутренним рабочим документом балансодержателя дома в связи с чем передача его юридическому или физическому лицу запрещена.



№ п/п	Время, число, месяц	Адрес, телефон заявителя	Содержание заявки
129/4	02.04.82 11 <sup>02</sup>	Бр 31/2-82 п.2 п.5	Нормативы по тем в тех. инвентарю
130/5	02.04.82 11 <sup>02</sup>	Бр 31/2-82 п.2 п.5	Требуют составление акта по осм. работ
131/6	02.04.82 11 <sup>02</sup>	Бр 31/2-86 п.2 п.6	Составить на основе заявки к 02.04.82. Отключить от ГДС 1 зона. В кв. к 86 отключить от ГДС на этаже восточной крест. ф. 15 на этаже ГДС в тех. инвентарю.
132/1	24.05.81 10 <sup>48</sup>	Бр 31/2-86 п.2 п.6	Требуют составление акта по осм. работ







Время поступления заявки	Вид выполненных работ	Ф. И. О. выполнившего заявку	Подпись исполнителя	Примечания
11.58 11.58	см. отключении № 25504232	—	Prof	20.05.21.
	см. отключении № 25554136	—	Prof	20.05.21.
10 <sup>54</sup>	По линии осмотра в кв. № 26 с/кв. «Солнечный» Червь крафт II не стелет ТРС в тел. шкафу, сменить резцы на сверачном инструменте. Выключить в ВББ3086 в 9 <sup>20</sup> Закрытие заявки завышен через оператора КЧ. Создана новая заявка в 22488360	Червь	Prof	22.05.21.
12 <sup>55</sup>	По линии осмотра с/кв. «Солнечный» после работы у кв. № 26. Сл. заявку в 02484587	Червь	Prof	22.05.21.
9 <sup>05</sup>	Нужно заявки на более узкий срок по информации заказчика	—	Prof	24.05.21.

