

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведенной экспертизы в квартире, расположенной по адресу:

_____ с целью установления причин залива.

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

«14» мая 2021 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: _____

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза»

Договор: _____

Объект: шаровый кран установленный, на ответвлении от стояка,
расположенного в кухонном помещении квартиры.

Целью проведения экспертизы является установление причин залива.

Адрес проведения экспертизы:

_____.

Экспертизу объекта проводил эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В. 12 мая 2021 г. в период времени с 12.00 по 13.00 по мск. Обработку результатов исследования и разработку технического заключения выполнил эксперт



ООО «ТехСтройЭкспертиза» Тебуев М.В.

Технические средства контроля, используемые на объекте:

- цифровая фотокамера _____;
- цифровой фотомикроскоп _____;
- 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);
- СП 72.13330.2016 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 3.04.03-85 (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);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021);

- Постановление 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».

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

- АКТ обследования квартиры от 30 апреля 2021г.

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

В результате проведенной экспертизы установлено, что причиной залива помещений в жилом доме, расположенном по адресу:

_____, является разрушение (выхода из строя) шарового крана (первого запирающего устройства) установленного в кухонном помещении кв. № 97 на первом ответвлении от стояка холодного водоснабжения дома (далее ХВС) (см. Приложение 1, фото 1, 2, 3, 4, 9, 10).

В составе проведенной экспертизы выполнено исследование вышедшего из строя шарового крана (см. Приложение 1, фото 5, 6, 7, 8, 11, 12). В результате проведенного исследования установлено, что шаровой кран имеет существенные повреждения, а именно разрушение (отрыв) резьбовой части крана (см. Приложение 1, фото 6, 12).

При исследовании шарового крана выявлены загрязнение, потемнение и коррозия на поверхности крана, а также на участке поломки крана (см. Приложение 1, фото 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12). Это свидетельствует о продолжительной эксплуатации шарового крана. Причем, металл на участке разрушения шарового крана, также темный со следами коррозии. Следовательно, разрушение крана (образование трещины) началось давно.

При этом, на поверхности крана следов длительных и систематических протечек не выявлено. Следовательно, не смотря на возникновение повреждений, герметичность шарового крана продолжительное время была обеспечена.

Таким образом установлено, что вышедший из строя шаровой кран

эксплуатируется продолжительное время, и имеет признаки физического износа.

При исследовании поверхности крана не выявлено наличия царапин и повреждений металла (см. Приложение 1, фото 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12), возникающих при монтаже или демонтаже в следствии приложения усилий посредством применения инструмента изготовленного из более твердого материала чем корпус шарового крана (например - стальной разводной ключ).

Следовательно, установлено что, работ связанных с переустановкой крана не производилось.

Комментарий экспертизы:

Таким образом, в результате проведенной экспертизы установлено, причиной залива помещений, в доме расположенном по адресу:

_____, является разрушение (вход из строя) шарового крана (первого запирающего устройства), установленного в кухонном помещении квартиры № 97 на первом ответвлении от общедомового стояка ХВС, в следствии физического износа шарового крана.

Наличие коррозии на элементах системы ХВС 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 разрушение шарового крана, установленного на первом ответвлении от стояка ХВС, в квартире по адресу:

_____, является

следствием возникновения коррозии по причине износа и отсутствия

первичной и вторичной антикоррозийной защиты, что является нарушением требований СП 72.13330.2016.

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 разрушение шарового крана, являющегося первым запирающим устройством на первом ответвлении от общедомового стояка ХВС произошел в следствии его ненадлежащего технического состояния (физического износа и, как следствие, отсутствия первичной и вторичной антикоррозийной защиты).

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 ХВС является общедомовым имуществом. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственность за техническое состояние общедомового имущества (в т.ч. стояка ХВС) лежит на управляющей организации.

Следовательно, разрушение шарового крана (являющимся первым запирающим устройством) на первом ответвлении от общедомового стояка ХВС, а также залив помещений квартир, расположенной в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Ставропольская, д. 54, кор. 1, является следствием ненадлежащего содержания общедомового имущества управляющей организацией.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью проведения экспертизы является установления причин залива в помещениях жилого дома, расположенного по адресу:

_____.

В результате проведенной экспертизы установлено, причиной залива помещений, в доме расположенном по адресу:

_____, является разрушение (выход из строя) шарового крана (первого запирающего устройства), установленного в кухонном помещении квартиры № 97 на первом ответвлении от общедомового стояка ХВС, в следствии физического износа шарового крана.

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 ХВС является общедомовым имуществом. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственность за техническое состояние общедомового имущества (в т.ч. стояка ХВС) лежит на управляющей организации.

Следовательно, разрушение шарового крана (являющимся первым запирающим устройством) на первом ответвлении от общедомового стояка ХВС в квартире № 97, в _____, а также залив помещений квартир, расположенной в жилом многоквартирном доме по адресу:

_____, является следствием ненадлежащего содержания общедомового имущества управляющей организацией.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ Тебуев М.В.

Приложения:

- Приложение 1 – фотографии на 3-х (трех) листах;
- Приложение 2 – свидетельство о поверке использованного контрольно-измерительного оборудования на 1-м (одном) листе.

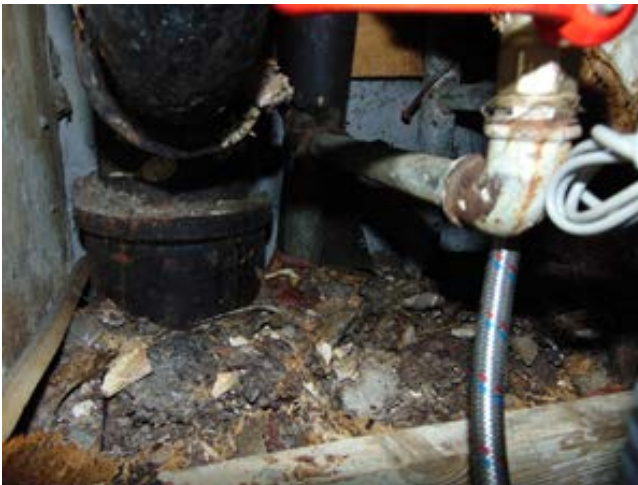


Фото 1



фото 2

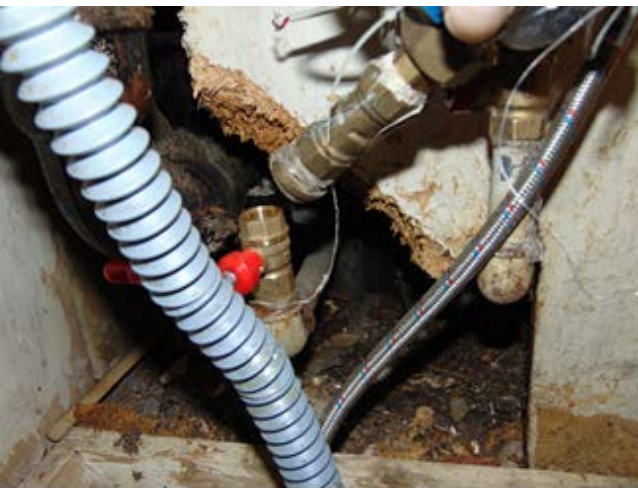


Фото 3



фото 4



Фото 5



фото 6



Фото 7



фото 8



Фото 9



фото 10



Фото 11

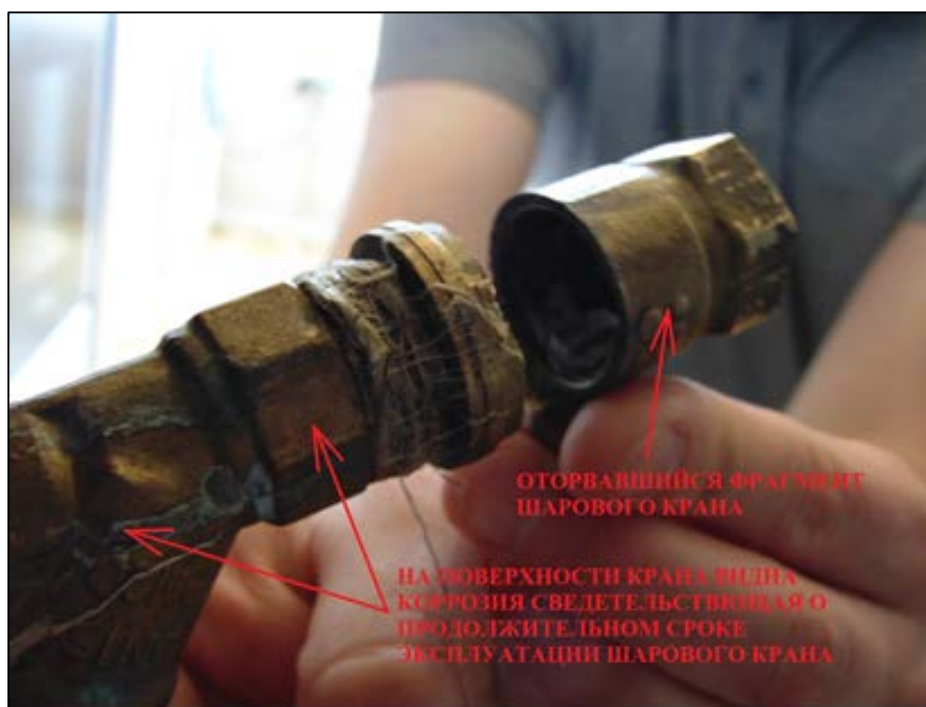


фото 12