

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам определения причин залива в квартире

ЗАКАЗЧИК: _____

ДОГОВОР: № _____ от «___» _____ 2015 г.

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и
сроки On-line](#)



Москва, 2015 г.



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)

«__» _____ 2015 г.

М.П.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик экспертизы: _____.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Договор: _____.

Объект экспертизы: часть внутреннего водопровода системы водоснабжения здания.

Адрес объекта: _____.

Предмет экспертизы: определение причины залива квартиры.

Исследование объекта проводилось экспертом ООО «ТехСтройЭкспертиза»
Ф.И.О _____ г. в вечернее время с 20⁰⁰ до 21⁰⁰ ч.





Сведения об эксперте:

Инженер-энергетик _____, имеет высшее образование: окончил _____ по специальности «Атомные электрические станции и установки», квалификация - инженер, Диплом _____, имеет Квалификационный Аттестат РОССТРОЯ России _____ . Общий стаж работы 11 лет, из них в области энергетики 8 лет, в области строительства 3 года.

Технические средства контроля, используемые на объекте экспертизы:

- цифровая фотокамера;
- рулетка измерительная металлическая;
- штангенциркуль.

При осмотре и составлении экспертного заключения использовались следующие нормативные документы:

- СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 23.06.2003 N 109

СНиП от 23.06.2003 N 31-01-2003

Принявший орган: Госстрой России

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.10.2003

Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ФГУП ЦПП, 2004 год

- СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий"

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 04.10.1985 N 189

*СНиП от 04.10.1985 N 2.04.01-85**

Строительные нормы и правила РФ



Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1986

Опубликован: официальное издание, М.: ГУП ЦПП, 2003 год

Дата редакции: 01.01.2003

- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы (С Изменением N 1)

Вид документа:

Постановление Госстроя СССР от 13.12.1985 N 224

СНиП от 13.12.1985 N 3.05.01-85

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1986

Опубликован: официальное издание, Минстрой России - М: ГП ЦПП 1995 год

Дата редакции: 24.02.2000

- ГОСТ 3262-75 Трубы стальные водогазопроводные. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5, 6)

Вид документа: Постановление Госстандарта СССР от 11.09.1975 N 2379

ГОСТ от 11.09.1975 N 3262-75

Принявший орган: Госстандарт СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1977

Опубликован: официальное издание, Трубы металлические и соединительные части к ним. Часть 3. Трубы сварные. Трубы профильные: Сб. ГОСТов. - М.: ИПК Издательство стандартов, 2001 год

Дата редакции: 01.03.2001

- Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов

Вид документа: Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993

Принявший орган: Главгосархстройнадзор России

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Опубликован: Официальное издание

- ГОСТ 5272-68 Коррозия металлов. Термины (с Изменениями N 1, 2)

Вид документа:

ГОСТ от 28.06.1968 N 5272-68

Постановление Госстандарта СССР от 28.06.1968

Принявший орган: Госстандарт СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1969

Опубликован: официальное издание, Защита от коррозии. Часть 4. Общие требования и методы натуральных испытаний: Сб. ГОСТов. - М.: Издательство стандартов, 1993 год

Дата редакции: 01.06.1993

- СНиП 2.03.13-88 Полы

Вид документа: Постановление Госстроя СССР от 16.05.1988 N 82

СНиП от 16.05.1988 N 2.03.13-88

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.01.1989

Опубликован: официальное издание, М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2001 год

- ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

Вид документа: Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446

ВСН от 24.12.1986 N 53-86(р)

Принявший орган: Госстрой СССР

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативно-технический документ

Дата начала действия: 01.07.1987

Опубликован: официальное издание, Госгражданстрой СССР - М.: Прейскурантиздат, 1988 год

- Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению ...

Вид документа:

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

Принявший орган: Правительство РФ

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативный правовой акт

Дата начала действия: 30.08.2006

Опубликован: Российская газета, N 184, 22.08.2006, Собрание законодательства Российской Федерации, N 34, 21.08.2006, ст.3680

- Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Вид документа:

Постановление Госстроя России от 27.09.2003 N 170

Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами

Принявший орган: Госстрой России

Зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 N 5176

Статус: Действующий

Тип документа: Нормативный правовой акт

Дата начала действия: 03.11.2003

Опубликован: Российская газета, N 214, 23.10.2003, Строительная газета, N 44, 31.10.2003, Домашний адвокат, N 22, 2003 год, Законодательные и нормативные документы

в жилищно-коммунальном хозяйстве, N 11, ноябрь, 2003 год, Ваше право, N 42, ноябрь, 2003 год, Приложение к "Российской газете", N 42, 2003 год, Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации, N 12, 2003 год (опубликовано без приложения), Вестник Управления ценообразования и сметного нормирования, N 4, 2003 год, Информационный бюллетень "Нормирование в строительстве и ЖКХ", N 1, 2004 год, Вестник Управления ценообразования и сметного нормирования, N 1, 2004 год, Вестник управления ценообразования и сметного нормирования, N 3, М., 2004 год

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

Лицензия на ПК КОДЕКС для Windows (сетевой вариант) зарегистрирована в ООО «ТехСтройЭкспертиза».

Общие положения.

Основанием для проведения строительно-технической экспертизы служит Договор _____, в котором указывается предмет экспертизы и перечень работ, которые необходимо выполнить.

При выполнении экспертизы производился учет полученных данных, выборочная фотофиксация (см. Приложение № 1).

Результаты осмотра, послужившие основой для настоящего заключения, приведены по состоянию на _____.

Характеристика объекта.

Объект (на момент осмотра) представляет собой внутридомовую систему горячего и холодного водоснабжения (см. Приложение № 1, фото № 1-4), расположенную в сантехническом шкафу санитарного узла квартиры № __ и состоящую из общедомовой и внутриквартирной систем.



II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

1. Экспертом произведено исследование объекта, в результате чего зафиксировано и установлено следующее:

1.1. Согласно Акту от « ___ » _____ г. «В кв. ___ лопнул сгон Ø25 на трубу ХВС в саншкафу. Замена сгона Ø25 течь устранена».

Согласно выписке из ОДС «Заявка от _____ № 4 поступила 12-50 от кв. ___ течь сверху в ванной, доступ в кв. ___ предоставлен в 14-30, лопнул сгон диаметром 25 на трубе ХВС в саншкафу, отключение стояка 13-30 замена сгона диаметром 25. Вода дана на дом в 16-00».

Из вышеуказанного следует, что в сантехшкафу санитарного узла квартиры № ___ произошла авария, а именно лопнул сгон D_y 25 на трубопроводе системы холодного водоснабжения.

В результате данной аварии произошел залив кв. ___, что **является нарушением требований СНиП 31-01-2003 “Здания жилые многоквартирные”, согласно которым «Помещения и здания должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем конструктивными средствами и техническими устройствами».**

1.2. **Перекрытие санитарного узла квартиры № ___ в пределах сантехнического шкафа**, а именно где проходят стояки инженерных водонесущих коммуникаций, **находится в неисправном состоянии** (см. Приложение № 1, фото № 2, 5, 6).



1.3. В сантехническом шкафу санитарного узла квартиры № __ в части внутридомовой системы холодного (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) имеются сгоны, выполненные из стальных водогазопроводных труб, резьбовая часть которых имеет значительное поражение коррозией (см. Приложение № 1, фото № 7-10).

Согласно ГОСТ 5272-68 «Коррозия металлов. Термины (с Изменениями N 1, 2)» «**Коррозия - разрушение металлов** вследствие химического или электрохимического взаимодействия их с коррозионной средой».

1.4. В сантехническом шкафу санитарного узла квартиры № __ в части внутридомовой системы холодного водоснабжения (ХВС) отсутствует сгон диаметром D_y 25 (см. Приложение № 1, фото № 1-4).

1.5. В сантехническом шкафу санитарного узла квартиры № __ на поверхности стояка системы канализации имеется капельная течь, исходящая со стороны вышерасположенного этажа (см. Приложение № 1, фото № 1-3, 11, 12), что является нарушением требований **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (утвержденные Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 27 сентября 2003г. № 170), согласно которым **«Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки».**

2. Экспертная оценка.

2.1. Наличие коррозии на резьбовой части элементов внутреннего водопровода **является нарушением требований СНиП 2.04.01-85* “Внутренний водопровод и канализация зданий” и ГОСТ 3262-75 “Трубы стальные водогазопроводные. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5, 6)”** согласно которым «Для всех сетей внутреннего водопровода допускается применять медные, бронзовые и латунные трубы, фасонные изделия, а также **стальные с внутренним и наружным защитным покрытием от коррозии**».

«Резьба труб должна быть защищена от механических повреждений и коррозии смазкой по нормативной документации».

Согласно «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов» **«Дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм».**

Согласно нормативно-техническому документу «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утвержденные Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 27 сентября 2003г. № 170):

«Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительномонтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда».

2.2. Значительное поражение коррозией трубопроводов (фитингов) системы горячего водоснабжения здания согласно табл. 65 и рис. 3 *ВСН 53-86(р) “Правила оценки физического износа жилых зданий”* образуется при минимальном физическом износе в 41 %, что соответствует сроку эксплуатации незащищенных от коррозии труб (фитингов), приблизительно 5 лет.

Таким образом, можно сделать вывод, что должным образом технический осмотр квартиры № __ или замена элементов подверженных в значительной степени коррозией системы горячего водоснабжения здания в пределах сантехшкафа квартиры № __ **не проводился как минимум последние 5-ть лет.**

Значительное поражение коррозией трубопроводов (фитингов) системы холодного водоснабжения здания согласно табл. 67 и рис. 5 *ВСН 53-86(р) “Правила оценки физического износа жилых зданий”* образуется при минимальном физическом износе в 41 %, что соответствует сроку эксплуатации незащищенных от коррозии труб (фитингов), приблизительно 9 лет.

Таким образом, можно сделать вывод, что должным образом технический осмотр квартиры № __ или замена элементов подверженных в значительной степени коррозией системы холодного водоснабжения здания в пределах сантехшкафа квартиры № __ **не проводился как минимум последние 9-ть лет.**

Отсутствие проведения должным образом технического осмотра квартир жилых зданий в течение 5÷9 лет **является нарушением требований “Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда”**, согласно которым **«Система технического осмотра жилых зданий.**

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их

содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- **общие, в ходе которых проводится осмотр** здания в целом, включая конструкции, **инженерное оборудование** и внешнее благоустройство;

- **частичные** - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)».

2.3. Неисправное состояние межэтажного перекрытия **является нарушением требований** “Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда” (утвержденные Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 27 сентября 2003г. № 170) и СНиП 2.03.13-88 “Полы” согласно которым «**Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:**

- **устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;**

- исправное состояние перекрытий;

- звукоизоляцию;

- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

- восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, **водоизоляционных** (перекрытия в санитарных узлах) **свойств перекрытий**, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов».

«**Гидроизоляция от проникания** сточных вод и других **жидкостей должна быть непрерывной в конструкции пола**, стенках и днищах лотков и каналов, над фундаментами под оборудование, а также в местах перехода пола к

этим конструкциям. В местах примыкания пола к стенам, колоннам, фундаментам под оборудование, трубопроводам и другим конструкциям, выступающим над полом, гидроизоляцию следует непрерывно продолжать на высоту не менее 300 мм от уровня покрытия пола».

III. ВЫВОДЫ

Предмет экспертизы:

Определение причины залива квартиры.

Экспертное заключение:

На основании проведенного исследования, экспертиза может сделать следующие выводы:

- _____ г. **разрыв сгона диаметром Ду 25** на трубопроводе системы холодного водоснабжения в сантехшкафу санитарного узла квартиры № __ **не имел место быть**;

- **залива кв. _____ мог произойти из санитарного узла вышерасположенной квартиры** через технически неисправное перекрытие санитарного узла квартиры № __ в пределах сантехнического шкафа.

Эксперт ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ (ФИО эксперта)

(подпись эксперта)

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 – фотографии на 2-х (двух) листах.



Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11

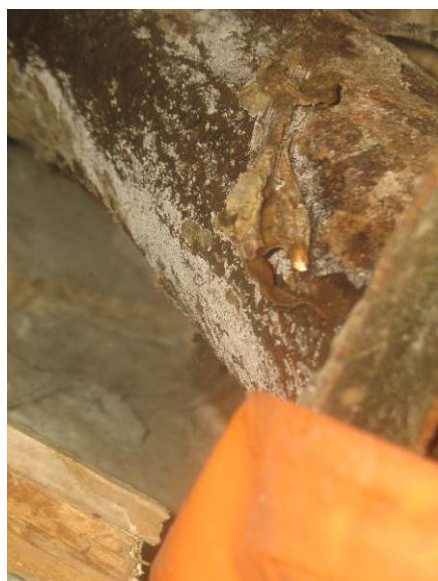


Фото № 12