

«Утверждаю»:

Генеральный директор ООО «НЭО Бюро»



Филипас А.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об определении технического состояния кровли жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, п. Софрино, ул. Экспериментальная, д. 9.

Порядковый номер заключения

СТ-027

Дата составления заключения:

25 марта 2019 г.

Основание для проведения исследования:

Договор №СТ-027-03/19 от 18.03.2019 г.

Исследование начато:

18 марта 2019 г. в 10:00

Исследование завершено:

25 марта в 18:00

Место проведения исследования

МО, г. Люберцы, ул. Кирова 20А

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Сведения об экспертном учреждении и экспертах

Таблица 1 Сведения об Экспертном учреждении

Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Независимое Экспертно-Оценочное Бюро»
Юридический адрес	140000, МО, г. Люберцы, ул. Смирновская, д.6
Фактический адрес	140005, МО, г. Люберцы, ул. Кирова, д.20 А
Телефон/факс	(495) 120-01-16
ОГРН	1065027021730
Дата присвоения ОГРН	05.04.2006 г.
ИНН	5027116273
КПП	502701001
Генеральный директор	Филипас Александр Петрович

Таблица 2 Специалисты, участвовавшие в исследовании

ФИО	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Филипас Александр Петрович	Инженер-механик (Диплом РГЗАУ по специальности «Сервис и сервисное обслуживание автомобильного транспорта» № 658 от 25.05.2002 г.)
	Оценщик (Диплом МГТУ МАМИ ПП № 635645 от 25.04.2006 г.)
	Действительный Член НП «АРМО» (№ по реестру 352 от 21.05.2007 г.)
	Эксперт-техник РСА (№ по реестру 0937 от 21.10.2010 г.)
	Действительный Член НП «Палата судебных экспертов» (Свидетельство № 00522 от 10.03.2010 г.)
	Местонахождение эксперта: Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д. 20А Стаж работы по специальности с 1990 г., в том числе в экспертно-оценочной деятельности с 2006 г.
Степень участия	Контроль качества технического заключения.
Ярлыченкова Дарья Геннадьевна	Инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство» (Диплом ВлГУ регистрационный №1959 от 30.06.2009 г.)
	Экономист-менеджер по специальности (Экономика и управление в строительстве) (Диплом ВлГУ регистрационный №2424 от 12 июля 20110 года)
	Свидетельство №С130-2012 о прохождении профессиональной переподготовке по специальности «Сметное дело (сметное дело в строительстве, работа с программой «Smeta.ru»)» в Центре компьютерного обучения «Специалист» при МГТУ им. Н.Э. Баумана.
	Свидетельство № 171/2013 от «27» февраля 2013 г. о прохождении подготовки по теме: «Производство досудебных и судебных экспертиз, связанных с землепользованием и строительством. Проблемы и пути их решения. Арбитражная практика»
	Диплом о профессиональной переподготовке №0980 от 29.02.2016г., выданный Московским финансово-юридическим университетом МФЮА по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
	Местонахождение эксперта: Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д. 20А Стаж работы по специальности с 2009 г., в том числе в экспертно-строительной деятельности с 2011 г.
Степень участия	Проведение обследования объекта экспертизы, определение соответствия с нормативными требованиями, подготовка графического материала, камеральная обработка, составление заключения
Соответствие экспертов требованиям действующего законодательства.	Документы, подтверждающие квалификацию экспертов, представленные в разделе «Документы эксперта» настоящего заключения соответствуют требованиям ст. 42 и ст. 13 Федеральный закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ

1.2. Вопрос, поставленный на разрешение специалиста

Руководствуясь специальными знаниями и положениями, специалист понимает поставленное перед ним задание следующим образом:

1. *Определить техническое состояние кровли дома, расположенного по адресу: Московская область, п. Софрино, ул. Экспериментальная, д. 9.*

1.3. Список справочно-нормативных материалов и литературных источников

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
- Приказ Минстроя РФ от 30 октября 1995 г. N 17-115 «Об утверждении временной методики оценки жилых помещений»
- Федеральный закон «О Государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» №73-ФЗ от 31.05.2001 г.
- Стандарты и правила осуществления экспертной деятельности НП «Палата судебных экспертов» (НП СУДЭКС).

- Орлов Ю. К. «Судебная экспертиза как средство доказывания в уголовном судопроизводстве», г. Москва, 2005 г.
- Жилищный кодекс РФ п. 5 ст. 15 N 188-ФЗ от 29.12.2004 г.
- Стандарты и правила осуществления экспертной деятельности НП «Палата судебных экспертов» (НП СУДЭКС);
- Гражданский процессуальный кодекс РФ N 138-ФЗ от 14.11.2002
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- Стандарты и правила осуществления экспертной деятельности НП «Палата судебных экспертов» (НП СУДЭКС).
- ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования»
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
- Информация сайтов сети «Internet»

1.4. Инструментальная база

- линейка измерительная металлическая длиной 20 см;
- электронный дальномер DLE 40, №44552-10;
- камера телефона iPhone XS.

2. ИССЛЕДОВАНИЕ

2.1. Общая характеристика объекта исследования

Объектом исследования является скатная кровля многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, п. Софрино, ул. Экспериментальная, д. 9. При наружном обследовании многоквартирного жилого дома было выявлено, что покрытие кровли выполнено из шифера по деревянной обрешетке. По периметру кровли частично отсутствуют снегозадержатели, водостоки отсутствуют, отвод осадков с крыши не организован, происходит намокание ограждающих конструкций. (фото 1)



Фото 1.

При осмотре покрытия кровли со стороны помещения чердака были выявлены многочисленные просветы между кровельными листами, отсутствие герметизации примыканий инженерных коммуникаций и многочисленные следы протечек. При осмотре стропильной системы были выявлены следы гниения, отсутствие болтовых соединений, сквозные трещины деревянных элементов (фото 2.).

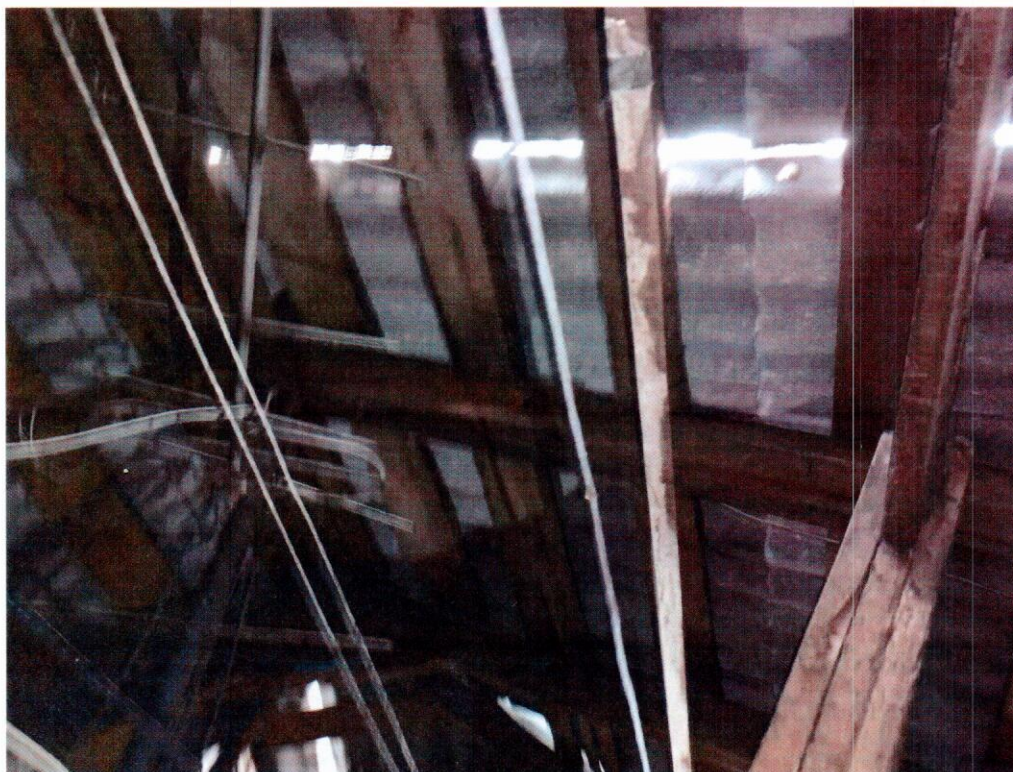


Фото 2.

Согласно ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий» п. 1.1 «Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека», п. 1.2. «Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ниже»

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) и проведенному натурному осмотру установлено, что состояние стропильной системы, обследуемой кровли соответствует 65% износа, согласно Табл.38 ВСН 53-86(р)

Таблица №3. ВСН 53-86(р) «Правила износа жилых зданий» табл.38. Крыши деревянные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление креплений, болтов, хомутов, скоб; повреждение деталей слуховых окон	–	0-20	Ремонт креплений и деталей слуховых окон
Поражение гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабление врубок и соединений	Повреждения на площади до 20 %	21-40	Смена мауэрлата и усиление концов стропильных ног, выправка конструкций, крепление врубок
Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины	То же, до 50 %	41-60	Смена мауэрлата, части стропильных ног и сплошной обрешетки под настенным желобом, частичная смена рядовой обрешетки
Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши	–	61-80	Полная замена деревянной конструкции крыши

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) и проведенному натурному осмотру установлено, что состояние покрытия, обследуемой кровли соответствует 75% износа, согласно Табл.38 ВСН 53-86(р)

Таблица №4. ВСН 53-86(р) «Правила износа жилых зданий» табл.44. Кровли из асбестоцементных листов

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Искавление местами металлических желобов; ослабление креплений отдельных асбестоцементных листов к обрешетке	0-20	Ремонт желобов с заменой поврежденных деталей, закрепление отдельных листов
Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10 % площади кровли	21-40	Замена рядового покрытия и коньковых плит местами
Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	41-60	Замена рядового покрытия с использованием до 25 % старого материала

Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов	61-80	Полная замена кровли
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	----------------------

В соответствии с *Пособием по обследованию строительных конструкций зданий* приняты следующие технические состояния конструкций зданий: «Общая оценка технического состояния конструкций при предварительном обследовании зданий» (СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»)

Категория состояния конструкции	Общие признаки, характеризующие состояние конструкции
I - нормальное	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует
II - удовлетворительное	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций
III - неудовлетворительное	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций
IV - предаварийное или аварийное	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов

В данном конкретном случае элементы кровли характеризуется многочисленными дефектами и негативным воздействием на эксплуатационные характеристики объекта в целом, происходит повреждение несущих ограждающих конструкций. Таким образом, необходимо признать состояние конструкций кровли, как **IV – аварийное.**

Выявленные дефекты являются **значительными и устранимыми** (устранение дефекта возможно путем полной замены конструкции и покрытия кровли).

Выбор категории дефекта производился в соответствии с «**Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов**» (Утвержден Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17 ноября 1993 года), а также в соответствии с **ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения**», в соответствии с которыми:

Значительный дефект - дефект, который существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность.

Устранимый дефект - дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно.

Категория технического состояния кровли, согласно **ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния"** соответствует **ограниченно-работоспособному техническому состоянию** - **категория технического состояния**, при которой функционирование системы нарушено и возможно при проведении необходимых мероприятий по восстановлению отделочного покрытия.

Для восстановления функции кровли необходимо произвести капитальный ремонт, который включает в себя устройство стропильной системы, покрытия кровли, устройство организованного водостока и снегозадержателей.

3. ВЫВОД

Исследованием по поставленному вопросу установлено, что в соответствии с *Пособием по обследованию строительных конструкций зданий* приняты следующие технические состояния конструкций зданий: «*Общая оценка технического состояния конструкций при предварительном обследовании зданий*» состояние конструкций кровли, оценивается, как **IV – аварийное**. Для восстановления функции кровли необходимо произвести капитальный ремонт, который включает в себя устройство стропильной системы, покрытия кровли, устройство организованного водостока и снегозадержателей.

Специалист:



Д.Г. Ярлыченкова

Генеральный директор:

А.П. Филипас

25 марта 2019г.

Фотоматериалы объекта исследования



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



Рабочие документы



МЕТРОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АВТОПРОГРЕСС-М»

АТТЕСТАТ АККРЕДИТАЦИИ № RA.RU.311195
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО АККРЕДИТАЦИИ (РОСАККРЕДИТАЦИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ
А П М № 0 2 3 5 4 8 5

Действительно до «31» октября 2019 г.

Средство измерений Дальномер лазерный
наименование, тип, модификация, регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений (если в состав средства измерений входят несколько автономных измерительных блоков, то приводится их перечень и заводские номера)
DLE 40

информационном фонде по обеспечению единства измерений (если в состав средства измерений входят несколько автономных измерительных блоков, то приводится их перечень и заводские номера)
Госреестр № 44552-10

серия и номер знака предыдущей поверки (если имеются) отсутствуют
заводской номер (номера) 107187295

поверено в соответствии с описанием типа
наименование величин, диапазонов, на которых поверено средство измерений (если предусмотрено методикой поверки)

поверено в соответствии с Раздел "Методика поверки" РЭ
наименование документа, на основании которого выполнена поверка

с применением эталонов: Тахеометр электронный Leica TS30, зав. № 364046, 1 разряд;
наименование, тип, заводской номер (регистрационный номер (при наличии), разряд, класс или погрешность эталона, применяемого при поверке)

при следующих значениях влияющих факторов: температура 21/4 °С,
приводит перечень влияющих факторов,

атмосферное давление 762 мм рт. ст., относительная влажность 36/75 %
нормированных в документе по методике поверки, с указанием их значений при лабораторных и полевых (при необходимости) измерениях

и на основании результатов первичной (периодической) поверки признано соответствующим установленным в описании типа метрологическим требованиям и пригодным к применению в сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений.

Знак поверки

Руководитель отдела

Поверитель

«01» ноября 2018 г.



Подпись

Подпись



К.А. Ревин

Инициалы, фамилия

К.А. Ревин

Инициалы, фамилия



Документы Специалиста

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1552



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 635645

Настоящий диплом выдан Филипас
Александр Петрович
в том, что он(а) с 10 октября 2005 г. по 25 апреля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском
государственном техническом университете
№17
по программе профессиональной переподготовки
специалитет по специальности «Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 25 апреля 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Филипас
Александра Петровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
Генеральный директор (подпись) [Подпись]
Город Москва год 2006

306-Генмен.1596

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ"
CHAMBER OF JUDICIAL EXPERTS

СВИДЕТЕЛЬСТВО
№ 00522

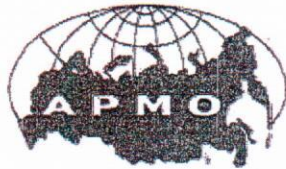
Филипас Александр Петрович

является действительным Членом некоммерческого партнерства
"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ"

Протокол заседания Президиума Партнерства
№ 17 от 10 марта 2010 года

Генеральный директор
НП "СУДЭК" [Подпись] С.Е.Киселев

Действительно при наличии голограммы с обратной стороны Свидетельства



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

25.05.2007

Рез. № 468-2007

ООО «Независимое Экспертно-Оценочное Бюро»

является членом

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

Президент НП АРМО

Рутгайзер В.М.

Москва



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

Дата

№

873-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Филипас Александр Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 06 №397931, ОВД Района Южное Бутово города Москвы, 02.10.2003 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

ГОУ ВПО "Московский государственный технический университет "МАМИ", диплом о профессиональной переподготовке ПП № 635645, 25.04.2006 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 352 от 21.05.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)

Москва







НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 171/2013

от «27» февраля 2013 г.

Выдано **Ярлыченковой Дарье Геннадьевне**
о прохождении специальной подготовки по теме:
**«ПРОИЗВОДСТВО ДОСУДЕБНЫХ И СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТИЗ СВЯЗАННЫХ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ И СТРОИТЕЛЬСТВОМ.
ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ
АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА»** на базе
некоммерческого партнерства «Национальная
палата судебной экспертизы».

Исполнительный
директор

г. Москва

Е.В. Мельникова



ООО "НЭО БЮРС

Всего пронумеровано, при

и скреплено печатью

29

страниц