

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

## № А41-48518/24

по итогам проведения судебной строительно-технической  
экспертизы по делу А41-48518/24  
по иску ООО «Одинцовское управление жилищным фондом»  
к ООО специализированный застройщик «Ивестстрой»

Основание для подготовки заключения:

Определение от 13.11.2024 г.  
Арбитражного суда Московской области

Состав суда

Судья Узденов А.У.

Дата подготовки Заключения:

30.11.2024 г.

г. Москва – 2024 год

## ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту ООО «Консалтинговая группа «Ирвикон», Томилину Сергею Юрьевичу, в соответствии со ст. 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации разъяснены права и обязанности эксперта.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупрежден судьей Узденовым А.У. определение от 13.11.2024 г. Арбитражного суда Московской области.

«13» ноября 2024 г.

С.Ю. Томилин

Подпись эксперта удостоверяю,

Генеральный директор

ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»

С.С. Бирюков

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>4</b>
1.1    Место и время производства судебной экспертизы .....	4
1.2    Основание производства судебной экспертизы и сведения об органе и лице, назначивших судебную экспертизу .....	4
1.3    Сведения об эксперте и экспертной организации .....	4
1.4    Краткая информация по делу .....	5
1.5    Вопросы, поставленные перед экспертами .....	6
1.6    Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы .....	6
1.7    Ходатайства, заявленные при проведении экспертизы.....	6
1.8    Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы.....	6
1.9    Приборы, оборудование и средства информационно-технического обеспечения, использованные при проведении экспертизы .....	6
1.10    Методика и методы исследований .....	6
1.11    Нормативная и специальная литература, использованная при производстве экспертизы.....	8
1.12    Термины и определения .....	8
<b>2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>12</b>
<b>3. ВЫВОДЫ .....</b>	<b>13</b>
<b>4 ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>20</b>

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1 Место и время производства судебной экспертизы

Производство экспертизы:

-начато в 10 ч. 00 мин. «13» ноября 2024 г.

-окончено в 13 ч. 30 мин. «12» декабря 2024 г.

Экспертный осмотр, по адресу объекта: Московская область, г. Звенигород район Восточный мкр-н №2, корп.3 проведен 28.11.2024 с 11 до 13 часов.

Камеральная часть экспертизы проведена в помещении ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» по адресу: г. Москва, вн.тер.гор. Муниципальный округ Марьина роща, ул. Тихвинская, д. 2, помещ. I, ком. 23-33.

### 1.2 Основание производства судебной экспертизы и сведения об органе и лице, назначивших судебную экспертизу

Судебная строительно-техническая экспертиза назначена Определением от 13.11.2024 г. Арбитражного суда Московской области в составе судьи Узденова А.У. по делу №А41-48518/24.

### 1.3 Сведения об эксперте и экспертной организации

Таблица 1. Сведения об экспертной организации

Наименование	Сведения об экспертной организации
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	г. Москва, вн.тер.гор. Муниципальный округ Марьина роща, ул. Тихвинская, д. 2, помещ. I, ком. 23-33.
ИНН/КПП	7707549535/770701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 (495) 723-72-26
Генеральный Директор	Бирюков Сергей Сергеевич

Таблица 2. Сведения об экспертах

Эксперт	Сведения об образовании и квалификации
Эксперт Томилин Сергей Юрьевич	<ul style="list-style-type: none"><li>Диплом ИВ №402077 от 19.06.1982г. Архангельского ордена Трудового Красного Знамени лесотехнического института специальность «Промышленное и гражданское строительство», присвоена квалификация инженер-строитель</li><li>Диплом о профессиональной переподготовке АНО «Современный институт дополнительного профессионального образования» № 622415734672, рег.№ 004507 от 15.12.2021 г. по программе «Исследование и оценка объектов землеустройства» с присвоением квалификации «Судебный эксперт по исследованию и оценке объектов землеустройства»;</li><li>Удостоверение рег.№ 2908/001170 от 15.06.2017 г. АНО ДПО «Московский учебный центр «Современные стандарты» о повышении квалификации по программе: «Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)»;</li><li>Удостоверение регистр. номер С7-07679/2022 от 15.07.2022 АНО ДПО «Центр повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ» по программе «Организация строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов</li><li>Удостоверение регистр. номер П5-03175/2022 от 15.07.2022 АНО ДПО «Центр повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ» по программе «Проектирование зданий и сооружений. Организация подготовки проектной документации генеральным проектировщиком»;</li></ul>

Эксперт	Сведения об образовании и квалификации
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 7815/22 от 2022 г. СУДЕКС по специальности «Исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости»;</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 7816/22 от 2022 г. СУДЕКС по специальности «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»;</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 7817/22 от 2022 г. СУДЕКС по специальности «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»;</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 7818/22 от 2022 г. СУДЕКС по специальности «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»;</li> <li>• Свидетельство 01/03/От-2 от 07.05.2019 г. АНО «УЦ «СтройБезопасность» о повышении квалификации по программе: «Охрана труда в строительстве» (действительно до 07.05.2024);</li> <li>• Свидетельство о членстве в НП СРО «Национальное Объединение Судебных Экспертов» от 26.04.2013 г.;</li> <li>• Уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области строительства № 035690 от 14.07.2017 г. (идентификационных номер С-50-035690);</li> <li>• Свидетельство от 09.08.2023 о квалификации рег. № 16.02500.09.00019282.28 главный инженер проекта (специалист по организации строительства) (7 уровень квалификации);</li> <li>• Уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования с присвоением идентификационного номера ПИ-086166 от 26.09.2018 г.;</li> <li>• Свидетельство о квалификации. Регистрационный номер 10.0100.01.00006317.28. Подтверждение квалификации «Главный инженер проекта (Специалист по организации архитектурного-строительного проектирования) (7 уровень квалификации». Дата выдачи 11.09.2023. Действительно до 11.08.2028 г.</li> <li>• -общий стаж работы по специальности: с 1982 года</li> <li>• -стаж экспертной работы: с 2012 года</li> </ul>

Копии документов эксперта представлены в приложении к заключению.

#### 1.4 Краткая информация по делу

Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовское управление жилищным фондом» (далее – ООО «ОУЖФ», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Ивестстрой» (далее - ООО СЗ «Ивестстрой», ответчик). В процессе рассмотрения настоящего дела от сторон поступили ходатайства о назначении судебной строительно-технической экспертизы в целях определения причин возникновения дефектов и качества работ.

Суд определил назначить по делу № А41-48518/24 судебную строительно-техническую экспертизу, проведение которой поручить ООО «Консалтинговая группа «ИРВИКОН» эксперту Томилину Сергею Юрьевичу.

## **1.5 Вопросы, поставленные перед экспертами**

Определением от 13.11.2024 г. Арбитражного суда Московской области в составе судьи Узденова А.У. по делу №А41-48518/24 назначена судебная строительно-техническая экспертиза с постановкой следующих вопросов:

1. Соответствуют ли выполненные строительно-монтажные работы на объекте – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, проектной документации? Имеются ли недостатки? Имеются ли в указанных недостатках дефекты, возникшие по вине Застройщика? И каким образом их устраниить?

2. Какие из выявленных недостатков можно отнести к возникшим вследствие нормального износа многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, а какие – к нарушениям требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации МКД либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного третьими лицами?

3. Определить способ устранения недостатков и дефектов.

## **1.6 Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы**

Материалы дела №А41-48518/24, представленные эксперту для производства судебной экспертизы в виде флэш-накопителя, содержащего следующие файлы:

✉ Проектная документация Раздел 1 Пояснительная записка	16.10.2024 16:11
✉ Проектная документация Раздел 3 Архитектурные решения	17.10.2024 8:48
✉ Проектная документация Раздел 5 Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	16.10.2024 15:02
✉ Проектная документация Раздел 10(1) Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности	16.10.2024 16:32
✉ Рабочая документация Архитектурные решения Узлы и детали 255-3-2017-AP3.1	17.10.2024 10:18
✉ Рабочая документация Архитектурные решения Узлы и детали 255-3-2017-AP3.2	17.10.2024 9:21

Также эксперт лично ознакомился с материалами дела в помещении арбитражного суда Московской области в объеме представленного тома без номера в количестве 1 (один) том.

## **1.7 Ходатайства, заявленные при проведении экспертизы**

Экспертом ходатайства не заявлялись.

## **1.8 Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы**

Экспертный осмотр при выполнении строительно-технической экспертизы проведен по адресу объекта: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3 с 10 до 13 часов 28.11.2024 в присутствии:

- представителей истца ООО «ОУЖФ»:

- юриста Коптевой Марии Геннадьевны
- Инженера Суина Александра Сергеевича.

Представители ответчика ООО СЗ «Ивестрой» в экспертном осмотре не участвовали.

## **1.9 Приборы, оборудование и средства информационно-технического обеспечения, использованные при проведении экспертизы**

1. Персональный компьютер Intel(R) Core(TM) i9-10900KF CPU @ 3.70GHz 3.70 GHz;

2.Рулетка измерительная металлическая (0-5000 мм), серийный номер 32542, свидетельство о калибровки 0530/Z, от 04.12.2023 г.

3.Цифровая фотокамера Pentax K200D зав. номер 3056120.

## **1.10 Методика и методы исследований**

Исследование состояло из следующих этапов:

- анализ предоставленных на экспертизу документов;
- взаимное сопоставление данных, содержащихся в материалах дела, результатов экспертного осмотра с требованиями нормативных документов и законодательства;
- формирование выводов по результатам исследования и представление их в заключении эксперта.

При проведении исследования экспертом применялся логический метод, в том числе анализ, синтез, индукция и дедукция.

Диалектический метод есть совокупность признанных традиционной наукой наиболее фундаментальных принципов и приемов, регулирующих всякую познавательную и практическую деятельность. Он служит всеобщим методом познания, равно применимым ко всем разновидностям этого процесса.

Этот всеобщий метод включает в себя и широко используемые в экспертной практике такие формально-логические категории, операции познания, как: анализ, синтез, сравнение, обобщение, индукция, дедукция и др., которые учитывают основные этапы и закономерности процесса познания.

Индукция и дедукция — это парные, взаимосвязанные способы познания, причем первое — это способ познания от частного к общему, а второе — это способ рассуждения, когда вывод строится от общего к частному. Непосредственной основой индуктивного умозаключения является повторяемость явлений действительности, их свойств и признаков. Обнаруживая сходные признаки у многих объектов, можно сделать вывод, что эти признаки присущи всем предметам определенного класса. Дедукция часто используется для того, чтобы получить в явном виде ту информацию, которая не явно предполагается. Дедуктивный процесс начинается с общих положений и заканчивается применением общей истины к тому или другому частному случаю.

Анализ, как метод исследования, предполагает мысленное расчленение (разложение) любого сложного явления (как целого) на составляющие - более простые части, элементы. Посредством анализа эксперт выделяет и изучает отдельные, наиболее важные для решения поставленных перед ним вопросов свойства, стороны и отношения исследуемого объекта. При этом в определенной степени теряется представление об объекте, явлении как о едином целом. Например, если механизм обрушения здания мысленно разделить на этапы, то самостоятельное рассмотрение одного из них не позволяет понять динамику его возникновения и развития. Достижению этой цели служит синтез.

Частная методика - способ решения конкретной экспертной задачи, являющийся результатом приспособления, изменения общей методики либо плодом творческого подхода к решению экспертной задачи. Применяется в зависимости от особенностей преступлений (правонарушений), места их совершения, документирования и учета операций, применяемых в конкретной организации.

## **1.11 Нормативная и специальная литература, использованная при производстве экспертизы**

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ;

3. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ;
4. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
5. ГОСТ Р 58941-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29 июля 2020 г. № 424-ст);
6. «ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1444-ст).
7. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
8. СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» (утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. № 109/ГС);
9. ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения (с Изменением № 1)»;
10. «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87»;
11. «СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004»;
12. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения (с Изменением № 1)»;
13. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (Главгосархстройнадзор России).
14. «СП 368.1325800.2017. Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.11.2017 № 1582/пр) (ред. от 30.12.2020)

## **1.12 Термины и определения**

Согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения (с Изменением № 1)»:

- **3. Качество продукции**-Совокупность свойств продукции, обуславливающих ее пригодность удовлетворять определенные потребности в соответствии с ее назначением;
- **38. Дефект**-Каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям;
- **40. Дефектное изделие**-Изделие, имеющее хотя бы один дефект;
- **41. Явный дефект**-Дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие правила, методы и средства;
- **42. Скрытый дефект**-Дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, не предусмотрены соответствующие правила, методы и средства;
- **43. Критический дефект**-Дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо;
- **44. Значительный дефект**-Дефект, который существенно влияет на

использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность, но не является критическим;

- **45. Малозначительный дефект-**Дефект, который существенно не влияет на использование продукции по назначению и ее долговечность;
- **46. Устранимый дефект-**Дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно;
- **47. Неустранимый дефект-**Дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно;
- **48. Брак-Продукция,** передача которой потребителю не допускается из-за наличия дефектов;
- **49. Исправимый брак-**Брак, все дефекты в котором, обусловившие забракование продукции, являются устранимыми;
- **50. Неисправимый брак-**Брак, в котором хотя бы один из дефектов, обусловивших забракование продукции, является неустранимым;

Согласно «Методические рекомендации Минрегиона России от 25.04.2012. Методические рекомендации по определению технического состояния систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения»:

- **1.5. В настоящих Рекомендациях применяются следующие термины и их определения:**
- **аварийное состояние трубопровода** - повреждение трубопровода (нарушение его герметичности) или повреждение без нарушения герметичности, которое может спровоцировать аварию (сдавливание трубы, наличие каверн, износ любой части трубы до недопустимых величин для рабочего давления);
- **аварийное состояние запорно-регулирующей арматуры** - любые физические повреждения, через которые вытекает транспортируемая жидкость; заклинивание запорно-регулирующей арматуры в любом положении (открытом, закрытом, промежуточном), остаточная толщина корпуса задвижки меньше допустимой для рабочего давления, износ рамы для щитовых затворов/шиберов;
- **аварийное состояние прочих объектов и оборудования коммунальных инфраструктур** - такое состояние объекта/оборудования, при котором его эксплуатация опасна для обслуживающего персонала и/или прочего населения/потребителей; состояние, при котором оборудование не выполняет свои функции и не способно в требуемый момент произвести действия, направленные на включение и (или) отключение и (или) переключение всех видов;
- **долговечность** - свойство объекта сохранять работоспособное состояние до наступления предельного состояния при установленной системе технического обслуживания и ремонта;
- **критерий предельного состояния** - признак (совокупность признаков) предельного состояния объекта, установленный нормативно-технической и (или) конструкторской (проектной) документацией;
- **надежность** - свойство объекта сохранять во времени в установленных пределах значения всех параметров, характеризующих способность выполнять требуемые функции в заданных режимах и условиях применения, технического обслуживания, хранения и транспортирования. Надежность является комплексным свойством, которое в зависимости от назначения объекта и условий его применения может включать безотказность, долговечность, ремонтопригодность и сохраняемость или определенные сочетания этих свойств;

- **наработка** - продолжительность или объем работы объекта. Наработка может быть как непрерывной величиной (продолжительность работы в часах, километраж пробега), так и целочисленной величиной (число рабочих циклов, запусков);
- **остаточный ресурс** - суммарная наработка объекта от момента контроля его технического состояния до перехода в предельное состояние;
- **предельное состояние** - состояние объекта, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна либо восстановление его работоспособного состояния невозможно или нецелесообразно;
- **ресурс** - суммарная наработка объекта от начала его эксплуатации или ее возобновления после ремонта до перехода в предельное состояние;
- **расчетный срок службы** - срок службы в календарных годах со дня ввода в эксплуатацию, по истечении которого следует провести экспертное обследование технического состояния трубопровода с целью определения допустимости, параметров и условий дальнейшей эксплуатации трубопровода или необходимости его демонтажа;

Классификация категорий технического состояния в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» приведена в следующей таблице:

**Таблица 3 Классификация категорий технического состояния зданий и сооружений по ГОСТ 31937-2011**

<i>№п/п</i>	<i>Категория технического состояния</i>	<i>Описание категории технического состояния</i>
1	<i>Нормативное техническое состояние</i>	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.
2	<i>Работоспособное техническое состояние</i>	Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемым параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.
3	<i>Ограниченно-рабочеспособное техническое состояние</i>	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются кроны, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24

<i>№п/п</i>	<i>Категория технического состояния</i>	<i>Описание категории технического состояния</i>
4	<i>Аварийное состояние</i>	<i>Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.</i>

## **2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ**

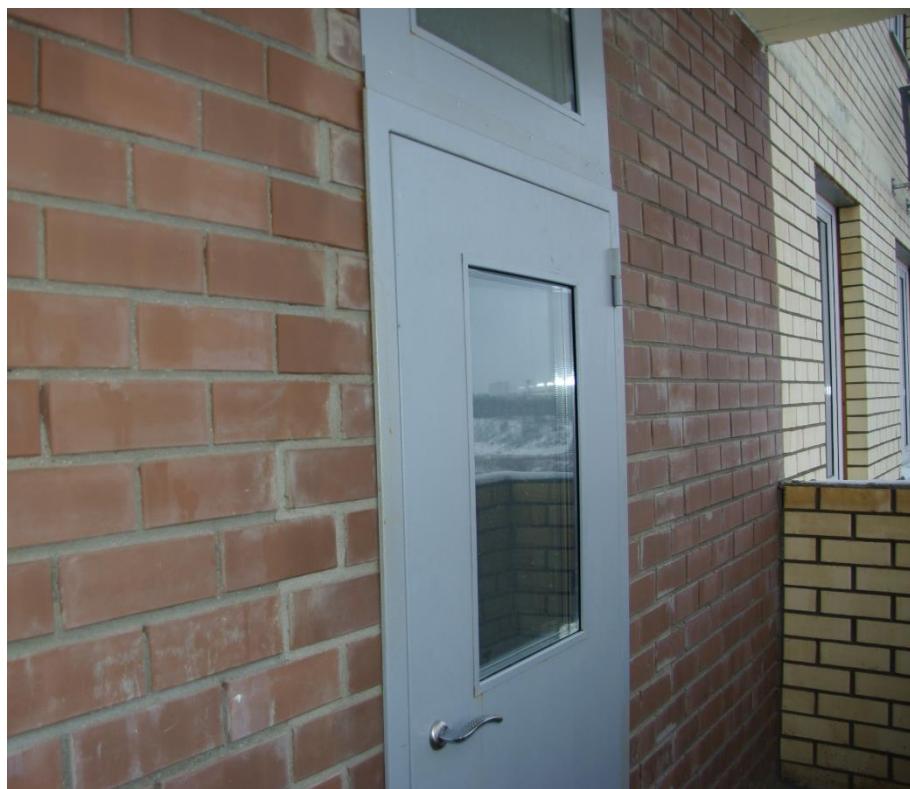
Изучив материалы дела №А41-48518/24, эксперт пришел к выводу об их достаточности для подготовки ответов на поставленные на разрешение вопросы.

### **2.1 Исследование по вопросу №1**

*Соответствуют ли выполненные строительно-монтажные работы на объекте – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, проектной документации? Имеются ли недостатки? Имеются ли в указанных недостатках дефекты, возникшие по вине Застройщика? И каким образом их устранить?*

Ознакомившись с предоставленными для проведения экспертизы материалами, в частности с исковым заявлением, экспертом установлено, что истцом управляющей организацией ООО «ОУЖФ» был выявлен ряд недостатков произведенных застройщиком работ, а именно:

#### **2.1.1 На переходных уличных балконах установлены пустотельные двери без утеплителя, двери установлены не по технологии, не держат тепловой контур**



*Фото 1. Металлическая дверь на переходной лоджии*

Экспертом установлено, что на переходных лоджиях установлены металлические утепленные двери, остекленные однокамерным стеклопакетом, что соответствует проектной документации. Следов промерзания, нарушения теплового режима здания на внутренних поверхностях наружных стен в местах примыкания переходных лоджий, не выявлены. Устранения данного замечания не требуется.

**2.1.2 В местах общего пользования в холлах и коридорах установлены двери с отсутствием технологии, некачественные, без доводчиков и пружин, которые требуют замены и установки по технологии**



*Фото 2. Деревянные остекленные двери в местах общего пользования*

Экспертом выявлено, что двери в местах общего пользования установлены в соответствии с проектом, согласно которому: «...двери эвакуационные в лестничных клетках - ДВП остекленные армированные (триплекс) с доводчиками» (Проектная документация, Раздел 3 Архитектурные решения (255-3-2017-АРЗ.ПЗ) лист 6).

Экспертом установлено, что имеются разнотечения в проектной и рабочей документациях об установке дверей в местах общего пользования. Как было сказано выше, согласно проектной документации предусмотрена установка дверей из ДВП (древесноволокнистой плиты), а в соответствии с рабочей документацией предусматривается установка дверей металлических с остеклением (лист 3, Рабочая документация. Архитектурные решения. Основной комплект рабочих чертежей. (255-3-2017-АРЗ.1)).

Согласно ч.1 статьи 55 Гражданского кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

При визуальном осмотре экспертом установлено, что несмотря на материал изготовления дверей, обеспечен плотный притвор дверных полотен. Разрушений полотен или ненадлежащего состояния остекления дверей в местах общего пользования не выявлено. В данном случае строительно-монтажные работы в ЖК г. Звенигород район Восточный мкр-н №2 корп.3 выполнялись на основании решений проекта, получившего положительное заключение экспертизы. В материалах дела представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, что подтверждает соответствие построенного объекта требованиям проекта и требованиям нормативных документов. Отсюда следует, что двери, установленные в местах общего пользования для разделения пространств квартирного коридора, лифтового холла, образования тамбура перед выходом на переходную лоджию и в техническое внутреннее помещение с установленными тепловыми счетчиками, обеспечивают свою функцию.

При этом экспертом установлено, что доводчики (пружины) на дверях отсутствуют, хотя крепления для их установки сохранились. Отсутствие доводчиков или пружин на дверях говорит о ненадлежащей эксплуатации жилого дома. Для устранения данного замечания требуется восстановление или установка заново пружин-доводчиков.

### **2.1.3 Парапеты кровли не закреплены**

Парапет — важнейший конструкционный элемент кровли, который выполняет защитную функцию, не допуская попадания влаги на конструкцию стены. Самая частая причина того, что парапет приходит в негодность и происходит регулярное промокание стен — это недостаточно прочное крепление конструкции парапета к основанию, а также недостаточный вынос капельника парапета за поверхность стены.

Согласно приложению Ж «СП 17.13330.2011. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 784) покрытие парапета должно иметь уклон в сторону кровли 3%. Величина выноса капельника рекомендуется до 60 мм.

При экспертном осмотре установлено, что парапеты кровли по периметру наружных стен соответствуют требованиям нормативной документации и проектной документации. Уклоны парапетов в сторону кровли составляют более 5%, выносы капельника составляют 40 мм. Отрыв парапета от основания **не наблюдается** ни на одном участке наружных стен.

Выявлено 3 места по оси А в осях 8-10 и в осях 20-22, а также по оси 1 в осях И-Л, где размер парапетного отлива не обеспечивает создание капельника с относом от внутренней поверхности стены (фото 3).



*Фото 3. Отсутствует капельник парапета на внутренней поверхности стены*

Необходимо выполнить замену парапетов на указанных участках общей длиной  $L=20,3$  м согласно решениям, предусмотренным проектной документацией.

**2.1.4 Наружные элементы кровли не достроены - не до конца свесов вентиляционных и лифтовых шахт, отсутствует обшивка вентиляционных шахт**



*Фото 4 Наружные элементы кровли не достроены*

Показанная на фото 4 ситуация наблюдается на всех пяти надстройках лифтовых машинных помещений. Данные дефекты приводят к намоканию кирпичной кладки и ее морозному разрушению.

Общая длина не смонтированных свесов вентиляционных и лифтовых шахт, отсутствующей обшивки вентиляционных шахт составляет  $L=26$  м. Необходимо смонтировать свесы и обшивку вентиляционных шахт в соответствии с проектными документами и требованиями безопасности. Обязательное наличие наружных элементов кровли позволяет существенно продлить срок эксплуатации парапета, обеспечить надежную защиту фасада, защитить стыки от попадания влаги, грязи и пыли, от забивания вентиляционных отдушин. После завершения монтажа необходимо провести дополнительные испытания для обеспечения соответствия элементов требованиям безопасности и эксплуатационным характеристикам.

Также на вентиляционных шахтах отсутствуют фартуки-капельники, предусмотренные рабочей документацией (рис. 1).

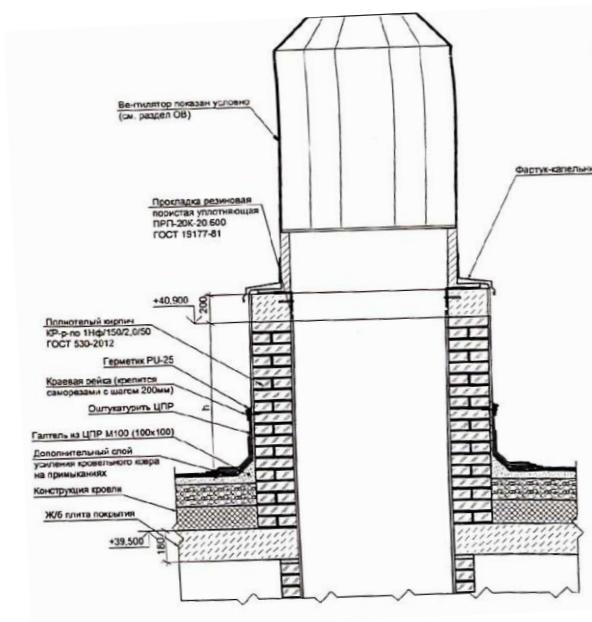


Рисунок 1. Проектное решение устройства фартука-капельника

Фактически фартук-капельник не выполнен и отсутствуют следы его устройства (фото 5).



Фото 5. На основании крышного вентилятора отсутствует фартук-капельник

Для устранение данного дефекта потребуется изготовить и установить фартуки согласно проектному решению на 5 (пять) шахтах. Общая длина данных фартуков составит 24 метра.

**2.1.5 Вентиляционные короба смонтированы из некачественного материала, который подвергнуты коррозии, местами отсутствует облицовка вентиляционных коробов.**



Фото 6 Вентиляционный короб подвергнут коррозии

Данный дефект наблюдается на всех пяти воздуховодах дымоудаления на кровле. Коррозия не является сквозной, поэтому следует провести ремонт:

- Удалить коррозию: следует очистить корродированные участки при помощи специальных средств для удаления ржавчины.
- Нанести анткоррозийное покрытие для защиты от дальнейшего разрушения.

Общая площадь подготовки под окраску и нанесения анткоррозионного покрытия составляет 10,0 м кв.

**2.1.6 Экспертом зафиксировано незначительное разрушение кирпичной кладки фасада**

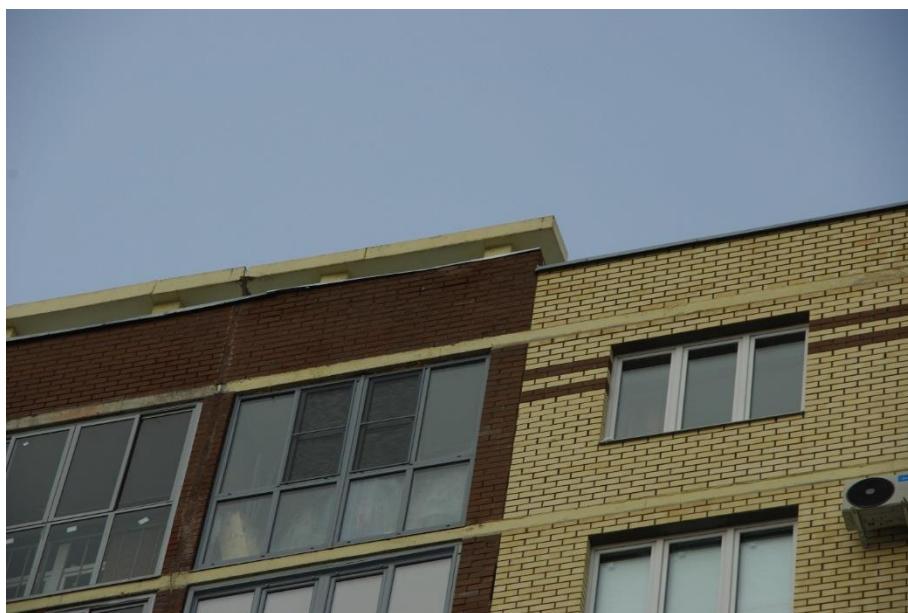


Фото 7 Замачивание кирпичной кладки

Замачивание кирпичной кладки фасада происходит вследствие недостаточного выноса капельника за поверхность стены. Данный дефект парапетного отлива устранился при выполнении работ, указанных в п. 2.3 настоящего заключения.

Помимо этого следует использовать гидрофобизирующие растворы, так как они помогают предотвратить проникновение влаги и защитить кирпичи от дальнейшего разрушения.

Использование таких растворов повышает долговечность конструкции и сохраняет эстетические качества фасада. Защищая кирпичную кладку от проникновения влаги и выветривания, гидрофобизирующие растворы продлевают срок ее службы, снижая необходимость дорогостоящего ремонта или замены.

#### **2.1.7 На кровле отсутствует парапетное ограждение, что создает потенциальную опасность падений людей**

Экспертом установлено, что участок парапета кровли не огорожен металлическим ограждением согласно проектному решению. Длина не установленного металлического ограждения между осями М/Ж по оси 5 составляет  $L=11$  м. При этом конструкции ограждения складированы на кровле.

После завершения работ следует провести проверку на прочность и устойчивость установленного ограждения. Зафиксировать выполненные работы в акте, указав все детали установки ограждения.



*Фото 8 Отсутствует металлическое парапетное ограждение*

#### **2.1.8 При обследовании отмостки выявлено повреждение (проседание)**



*Фото 9 Проседание асфальтовой отмостки.*

Проседание отмостки в двух одинаковых местах на общей площади 4,4 м кв. вызвано принятием решения о заделке светового приямка с засыпкой грунтом и устройством асфальтового покрытия. При этом не представляется возможным установить, на каком этапе жизненного цикла здания было принято данное решение.

Устранение данного дефекта потребует проведения работ по дополнительному уплотнению засыпки и устройству асфальтового покрытия.

#### **2.1.9 При обследовании выявлено повреждение отделки стен**

При проведении экспертного осмотра выявлено повреждение отделочных покрытий стен первого этажа в секции 5.



*Фото 10. Повреждение отделочных покрытий стен в холле 1 этажа секции 5*

Площадь выявленного дефекта составляет 1,2 м кв.

Согласно «СП 368.1325800.2017. Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», продолжительность эксплуатации отделочных покрытий не превышает 3-4 года в зависимости от вида покрытия.

Согласно «ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», поддержание в исправном состоянии общего имущества многоквартирного дома и проведение текущих ремонтов является обязанностью управляющей компании.

Дефект следует устранить при проведении текущего ремонта.

Таким образом, в результате экспертного обследования установлено, что выполненные строительно-монтажные работы на объекте – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, не в полной мере соответствуют проектной документации. Имеются недостатки, вызывающие ненадлежащее состояние строительных конструкций и покрытий. По вине Застройщика возникли недостатки, связанные с устройством отливов на кровле, корродирующими воздуховодами на кровле, металлическим парапетным ограждением, отсутствующем на дворовой части парапета кровли 5 секции дома.

При этом работы по установке дверей соответствуют проектной документации, за исключением установки приборов закрывания на части дверей.

Выявленные недостатки являются устранимыми и требуют выполнения работ как силами ответчика – работы по устройству покрытий парапетов, отливов на шахтах вентиляции, монтажу металлического ограждения парапета, антикоррозионное покрытие воздуховодов на кровле, устранению провала отмостки так и силами истца в режиме текущего ремонта – работы по восстановлению приборов закрывания дверей, ремонта отделочных покрытий в местах общего пользования.

## **2.2 Исследование по вопросу № 2**

*Какие из выявленных недостатков можно отнести к возникшим вследствие нормального износа многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, а какие – к нарушениям требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации МКД либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного третьими лицами?*

Как уже было указано в исследовательской части по вопросу № 1, из выявленных недостатков можно отнести к возникшим вследствие нормального износа многоквартирного дома недостатки:

- Отсутствие пружин закрывания дверей в местах общего пользования:

- Повреждение отделочных покрытий в местах общего пользования на 1 этаже секции 5.

Остальные выявленные недостатки, такие как:

- Отсутствие капельника на покрытии парапетов по оси А в осях 8-10 и в осях 20-22, а также по оси 1 в осях И-Л;

- Не достроенные наружные элементы кровли на кровлях лифтовых машинных помещений;

- Отсутствие на вентиляционных шахтах с установленными крышными вентиляторами фартуков-капельников;

- Коррозия участков вентиляционных воздуховодов на кровле;

- Отсутствие металлического парапетного ограждения между осями М/Ж по оси 5;

- Проседание отмостки в двух одинаковых местах,

являются следствием некачественного выполнения строительно-монтажных работ при строительстве многоквартирного дома.

Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации МКД либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного третьими лицами при проведении экспертизы не выявлены.

### **2.3 Исследование по вопросу № 3**

*Определить способ устранения недостатков и дефектов.*

Способы устранения выявленных недостатков и дефектов подробно изложены в исследовательской части по вопросу № 1.

Выявленные недостатки являются устранимыми и устраняются путем выполнения строительно-монтажных работ в соответствии с проектными решениями.

### **3. ВЫВОДЫ**

Вопрос № 1.

*Соответствуют ли выполненные строительно-монтажные работы на объекте – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, проектной документации? Имеются ли недостатки? Имеются ли в указанных недостатках дефекты, возникшие по вине Застройщика? И каким образом их устраниить?*

Ответ на вопрос № 1.

Выполненные строительно-монтажные работы на объекте – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, не в полной мере соответствуют проектной документации. Имеются недостатки, вызывающие ненадлежащее состояние строительных конструкций и покрытий. По вине Застройщика возникли недостатки, связанные с устройством отливов на кровле, корродирующими воздуховодами на кровле, металлическим парапетным ограждением, отсутствующем на дворовой части парапета кровли 5 секции дома.

При этом работы по установке дверей соответствуют проектной документации, за исключением установки приборов закрывания на части дверей.

Выявленные недостатки являются устранимыми и требуют выполнения работ как силами ответчика – работы по устройству покрытий парапетов, отливов на шахтах вентиляции, монтажу металлического ограждения парапета, антикоррозионное покрытие воздуховодов на кровле, устранению провала отмостки так и силами истца в режиме текущего ремонта – работы по восстановлению приборов закрывания дверей, ремонта отделочных покрытий в местах общего пользования.

Вопрос № 2.

*Какие из выявленных недостатков можно отнести к возникшим вследствие нормального износа многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, корп.3, а какие – к нарушениям требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации МКД либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного третьими лицами?*

Ответ на вопрос № 2

Из выявленных недостатков можно отнести к возникшим вследствие нормального износа многоквартирного дома недостатки:

- Отсутствие пружин закрывания дверей в местах общего пользования;
- Повреждение отделочных покрытий в местах общего пользования на 1 этаже секции 5.

Остальные выявленные недостатки, такие как:

- Отсутствие капельника на покрытии парапетов по оси А в осях 8-10 и в осях 20-22, а также по оси 1 в осях И-Л;
- Не достроенные наружные элементы кровли на кровлях лифтовых машинных помещений;
- Отсутствие на вентиляционных шахтах с установленными крышными вентиляторами фартуков-капельников;

Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24

- Коррозия участков вентиляционных воздуховодов на кровле;
  - Отсутствие металлического парапетного ограждения между осями М/Ж по оси 5;
  - Проседание отмостки в двух одинаковых местах,
- являются следствием некачественного выполнения строительно-монтажных работ при строительстве многоквартирного дома.

Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации МКД либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного третьими лицами при проведении экспертизы не выявлены.

Вопрос № 3.

*Определить способ устранения недостатков и дефектов.*

Ответ на вопрос № 3

Выявленные недостатки являются устранимыми и устраняются путем выполнения строительно-монтажных работ в соответствии с проектными решениями.

Эксперт

С.Ю. Томилин

Подпись эксперта подтверждаю,

Генеральный директор

С.С. Бирюков

## 4.ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение № 1 Документы эксперта

Документы Томилина Сергея Юрьевича



# Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24



## Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24



# Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24



Удостоверение является документом о повышении квалификации  
Лицензия на право осуществления образовательной деятельности № 0380/22 от 15 ноября 2016 г.,  
выданная Департаментом образования города Москвы, срок действия – бессрочно

Лицензия на право осуществления образовательной деятельности № 0380/22 от 15 ноября 2016 г.,  
выданная Департаментом образования города Москвы, срок действия – бессрочно

## Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24





«Общероссийская некоммерческая организация – общероссийское отраслевое  
объединение работодателей «национальное объединение саморегулируемых организаций,  
основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство  
ул. М.Грузинская, д. 3, Москва, 125242 Телефон/факс: (495) 987-31-50  
<http://nosrok.ru> или [www.prsjostov.ru](http://www.prsjostov.ru)

## УВЕДОМЛЕНИЕ

в Национальный реестр специалистов в области строительства  
о включении сведений

14 июля 2017 г.  
(дата решения комиссии)

0035690  
(уникальный номер заявления)

В соответствии с решением комиссии по ведению Национального реестра  
специалистов в области строительства от 14 июля 2017 г. №028  
уведомляем о том, что

Томилин Сергей Юрьевич

включен в Национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид осуществляемых работ: строительство, реконструкция, капитальный  
ремонт объектов капитального строительства.

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера Специалиста:

C	-	5	0	-	0	3	5	6	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполнительный  
директор

Место для подписи

В.В. Прядкин

С.Г. Чижков

Генеральный директор НП СРО  
«Национальное Объединение Судебных Экспертов»



Свидетельство выдано на имя и (или) юридическое лицо Патриарха и Ставропольского митрополита  
Санкт-Петербургской и Ладожской епархии при соответствии данных в Реестре критериям  
на официальном сайте Патриархата <http://www.patriarch.ru>

Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24



Приложение к Свидетельству о квалификации									
Регистрационный номер свидетельства о квалификации 16.02500.09.00019282.27									
Фамилия, имя, отчество (при наличии) обладателя свидетельства Томилин Сергей Юрьевич									
Номер квалификации и в реестре свидетельств о проведении независимой оценки квалификации	Наименование квалификации	Наименование и реквизиты профессионального стандарта, на соответствие которому проходит независимая оценка квалификации	Положения профессионального стандарта					Квалификационное требование, установленное федеральным законом и иным нормативным правовым актом Российской Федерации, и реквизиты этого акта	Дополнительные характеристики (при необходимости): наименование профессии работого, должности руководителя, специалиста и служащего по ЕТКС, ЕКС с указанием разряда работы, профессиональной категории должности/класса профессии
			Уровень (под уровнем) квалификации, в соответствии с которой проходит независимая оценка квалификации	код трудовой функции	наименование трудовой функции	дополнительные сведения (при необходимости)	7		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

16.02500.09	Главный инженер проекта (специалист по организации строительства) (7 уровень квалификации)	Специалист по организации строительства, Правила Министерства России от 21.04.2022 № 231н	7	C/01.7	Подготовка к строительству объектов капитального строительства	-	Ст. 55.51 Градостроительный кодекс Российской Федерации в редакции Федерального закона N 372-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"	Заместитель директора по капитальному строительству, Начальник отдела капитального строительства, Единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и служащих.
				C/02.7	Управление строительством объектов капитального строительства			
				C/03.7	Строительный контроль строительства объектов капитального строительства			
				C/04.7	Сдача и приемка объектов капитального строительства, строительство которых окончено			

Руководитель центра оценки квалификаций

А.В. Медведев

Форма бланка свидетельства утверждена Приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12 декабря 2016 года № 725н

# Судебная строительно-техническая экспертиза по делу № А41-48518/24

СПК в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 10.01500.01.000006317.28

Настоящее свидетельство удостоверяет, что

Томилин

Сергей Юрьевич

подтвердил(а) квалификацию

Главный инженер проекта (Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования) (7 уровень квалификации)

Дата выдачи: 11 сентября 2023 года

Свидетельство о квалификации действительно до 11 сентября 2028 года

Центр оценки квалификации: ООО «Центр квалификации»  
Регистрационный номер: 77.100 / 77.100.77.56  
Юридический адрес: г. Москва, ул 2-я Брестская, д.5

Руководитель



СОСТАВЛЕНО СЛУЖБОЙ ПРЕДУМЕРНОГО ОРГАНИЗАЦИИ  
ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТИЧЕСКОЙ КВАЛИФИКАЦИИ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНАЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ  
МЕДИАПЛАСТЫРЬ ОБРАЗОВАНИЯ РАБОТОДАТЕЛЕЙ  
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ  
ОРГАНАЗАЦИИ ОСНОВАННОЙ НА ЧЕСТИТЕЛИ  
ВЫДАЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ НАСТУПАНИЯ И  
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНАЗАЦИИ ОСНОВАННОЙ НА  
ЧЕСТИТЕЛИ ВЫДАЮЩИХ ПРОЕКТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ».

Томилину С.Ю.  
125130, Москва г.,  
Старопетровский проезд, дом № 2А



### РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

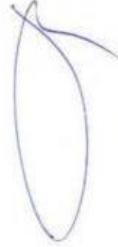
ул. Новая Арбат, дом 21, Москва, 119019,  
тел. (495) 9844-21-34, факс (495) 9844-21-33,  
e-mail: [100010@list.ru](mailto:100010@list.ru)  
ОКПО 42369646, ОГРН 1157700084142  
ИНН (КПП) 7704311291 / 770401001  
Из: 2-НРС/9002-2-2018 от 26.09.2018

### УВЕДОМЛЕНИЕ о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Томилин  
Сергей Юрьевич, адрес места жительства (регистрации): 140011, Московская  
обл, Люберцы г, Авиаторов ул, дом № 8, квартира 135 – включены в  
Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и  
архитектурно-строительного проектирования.  
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения  
изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.loriz.ru>, в  
разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий  
и архитектурно-строительного проектирования».

Запись присвоен идентификационный номер – ПИ-086166.

С.А. Кононихин



Приложение № 2. Сведения о поверке приборов

