



ООО «БиХоум», ИНН 7724799327, КПП 772401001  
Юр.адрес: 115304, г. Москва, ул. Ереванская 13-1-78  
Факт.адрес: 115573 г. Москва, ул. Шипиловская, д. 44А, оф.  
220. Тел.: +7 (495) 972-51-67

www.bihoum.ru  
5465167@mail.ru

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ № [REDACTED]

По результатам исследования по адресу: [REDACTED]  
[REDACTED]

Заказчик: [REDACTED]

Исполнитель: ООО «БиХоум»

Утверждено Ген. Директор [REDACTED].

Сарычев А.В.

Москва

## Оглавление

1. Введение .....	3
1.1. Сведения о квалификации Специалиста, которому поручено проведение настоящего исследования .....	3
1.2. Заказчик и основание для проведения исследования .....	3
1.3. Цель исследования .....	3
1.4. Сведения о приборах, использованных при проведении исследования .....	3
1.5. Сертификат качества исследования .....	4
1.6. Термины и определения.....	4
2. Исследовательская часть .....	6
3. Выводы .....	13
Нормативная документация и литература .....	14
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	15

## 1. Введение

### 1.1. Сведения о квалификации Специалиста, которому поручено проведение настоящей экспертизы:

**Сарычев Александр Викторович**, судебный строительно-технический эксперт. Обучение проходил в Московском Институте Коммунального Хозяйства и Строительства (диплом ВСБ № 2239090) 21.06.2004г. получена квалификация инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Дополнительное высшее образование получено в ФГАОУ ВПО НИУ «Высшая школа экономики» по специальности судебного строительно-технического эксперта (диплом ПП-Л№955423 от 13.02.2013 г.). В ЧОУ ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» получен диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (диплом ПП № 0042153 от 23.09.2016г.). В ФГАОУ ВПО НИУ «Высшей школе экономики» получен диплом по специальности «Бухгалтерский учет и аудит» (диплом ПП-І № 675047 от 10.09.2010г.). Повышение квалификации по программе «Расчет сметной стоимости на основе новой нормативной базы с применением компьютерной программы «Smeta.ru» (№772402297347), пройденной в ФГБОУ ВПО «МЭИ». Повышение квалификации по программе «Строительный контроль (Технический надзор) за соблюдением проектных решений и качеством строительства». Повышение квалификации по программе «Организация и управление инженерными изысканиями» и «Проектирование особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства». Состоит в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (идентификационный номер ПИ-142978). Является действительным членом Союза «Палата Судебных Экспертов имени Ю.Г. Корухова». Регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» №3073. Стаж работы в строительстве более 20 лет, стаж экспертом – 15 лет.

### 1.2 Заказчик исследования и основание для проведения исследования.

Заказчик экспертизы: [REDACTED]

Основание для проведения экспертизы: Договор № [REDACTED]

Местонахождение объекта: [REDACTED]

### 1.3. Цель исследования

1. Определить причину протечки в квартире по адресу: [REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.4. Сведения о приборах и инструментах, использованных при выполнении исследования

- Цифровая камера;
- Дальномер лазерный RGK D-80;
- Линейка металлическая, 20 см;
- Влагомер Testo 606-2.

## 1.5. Сертификат качества заключения

Специалист, выполнивший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает, что:

Все данные, представленные в заключении, изложены верно и соответствуют действительности;

Анализ, мнение и заключение соответствует сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;

Специалист не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного заключения, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с рассматриваемым объектом;

Величина вознаграждения специалиста никак не связана с итогами заключения, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу одного из участников по делу;

Специалист лично произвел внешний и внутренний осмотр объекта.

## 1.6. Термины и определения

**Обследование** – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

**СП (СНиП)** – Строительные нормы и правила, установленные законодательными и нормативными актами, действующими на территории Российской Федерации.

**Исследование** - может производиться по заказу частного лица.

**Допустимое отклонение (дефект, повреждение)** - отклонение, при наличии которого конструкция сохраняет работоспособность.

**Значительный дефект** – дефект, который существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на её долговечность, но не является критическим.

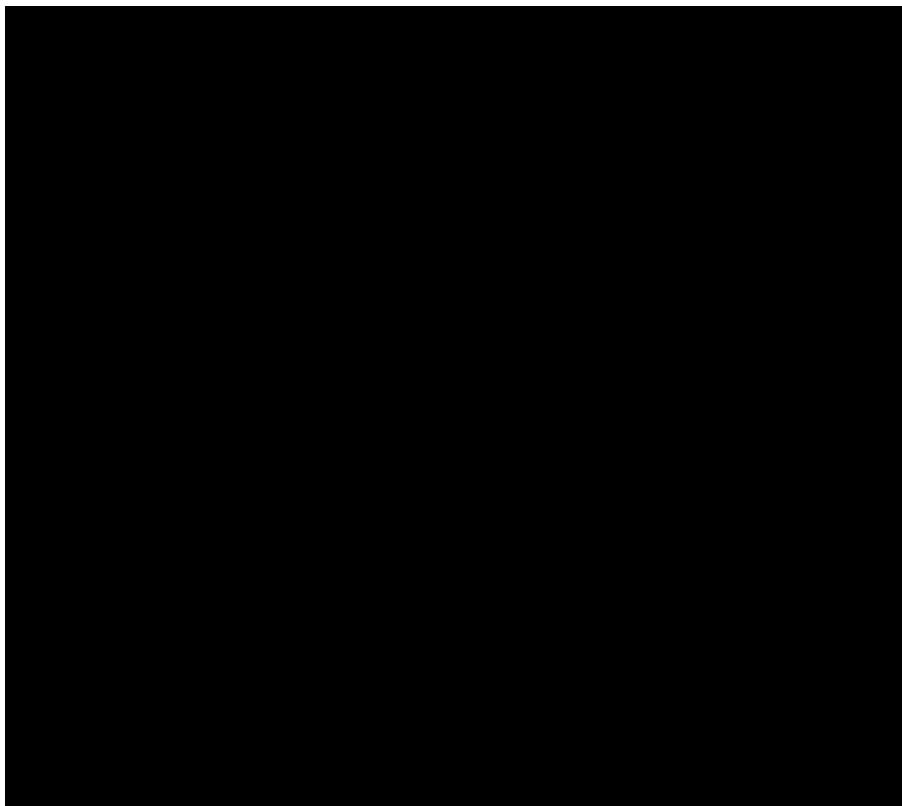
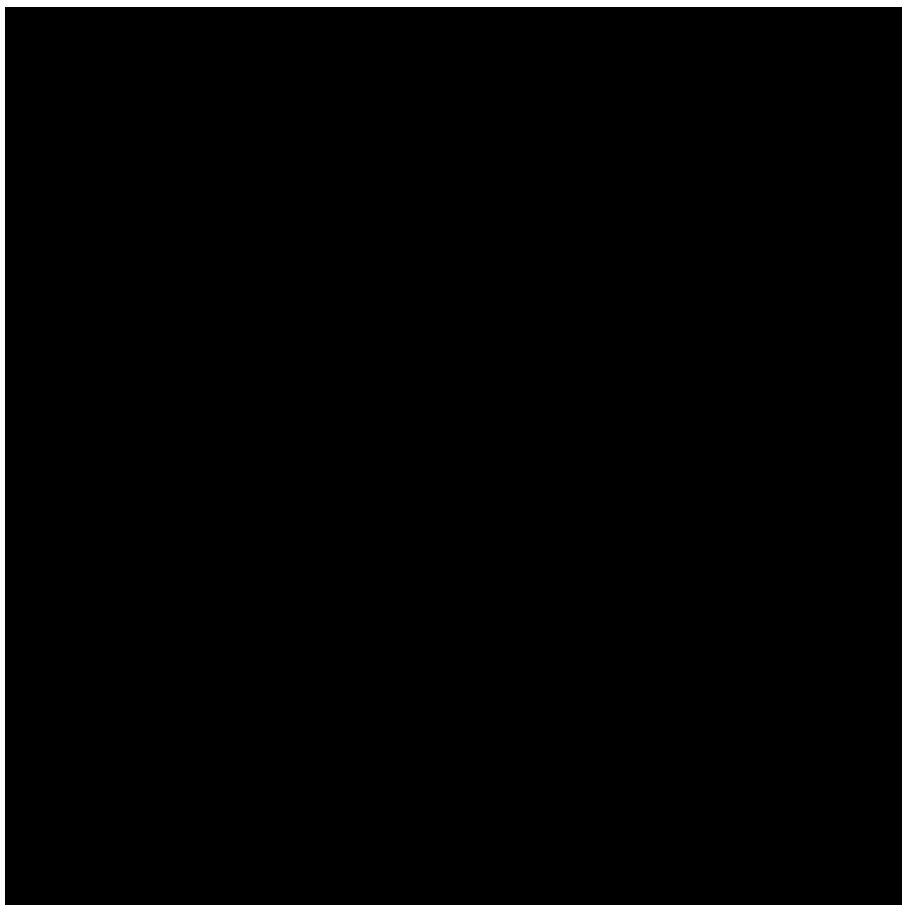
**Малозначительный дефект** – дефект, который существенно не влияет на использования продукции по назначению и (или) на её долговечность, но не является критическим.

**Критический дефект** – дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

**Устранимый дефект** – дефект. Устранение, которого технически возможно и экономически целесообразно.

**Неустранимый дефект** – дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

*Расположение объекта на карте (Источник yandex.ru)*



## 2. Исследовательская часть

Обследование проводилось [REDACTED] с 10.00 до 11.00. Все обследуемые проемы, технологические ниши имели естественное и искусственное освещение, достаточное для выполнения работ.

### **Подготовка к проведению исследования.**

В рамках подготовительного периода выполнено ознакомление с предоставленными материалами, в т.ч. с поставленными перед специалистом вопросами; ознакомление с объектом исследования (конструктивными особенностями и т.п.). По результатам подготовительного периода выполнена подборка и комплектация необходимого оборудования и инструментов, необходимых для выполнения натурных исследований, необходимых и достаточных для разработки ответа на поставленные вопросы.

### **Натурное исследование.**

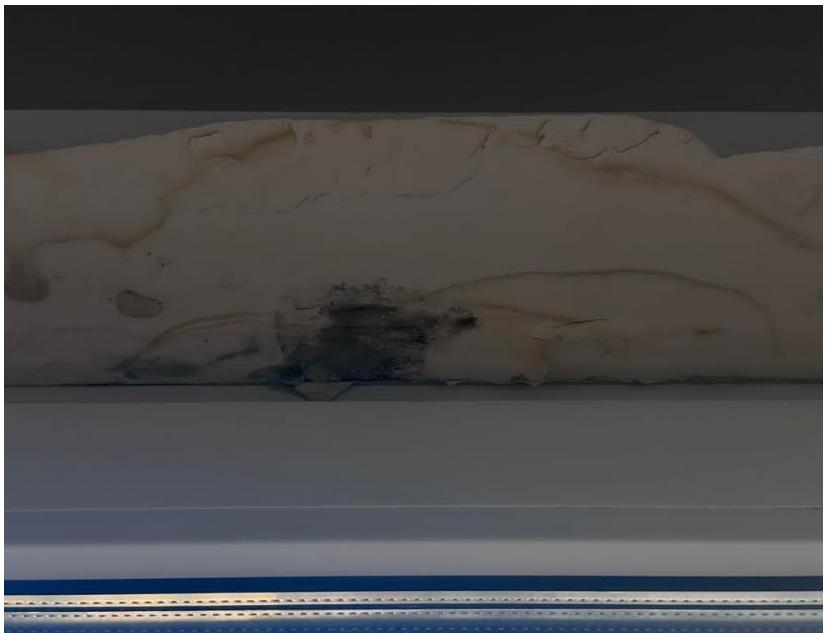
Натурные исследования выполнены специалистом методом визуального контроля: сплошным осмотром с целью фиксации их состояния, расположения. В ходе осмотра выполнена фотофиксация. В рамках натурного обследования также проведены обмерные работы. Полученные в ходе натурных исследований сведения положены в основу дальнейшего анализа и разработки ответа на поставленный вопрос. Фотофиксация выполнена на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

### **Камеральная обработка.**

На основании полученных сведений в ходе натурного исследования объекта проведён анализ информации и составлены необходимые и достаточные разделы Заключения для ответа на поставленный вопрос.

### **Проведён осмотр квартиры по адресу [REDACTED]**

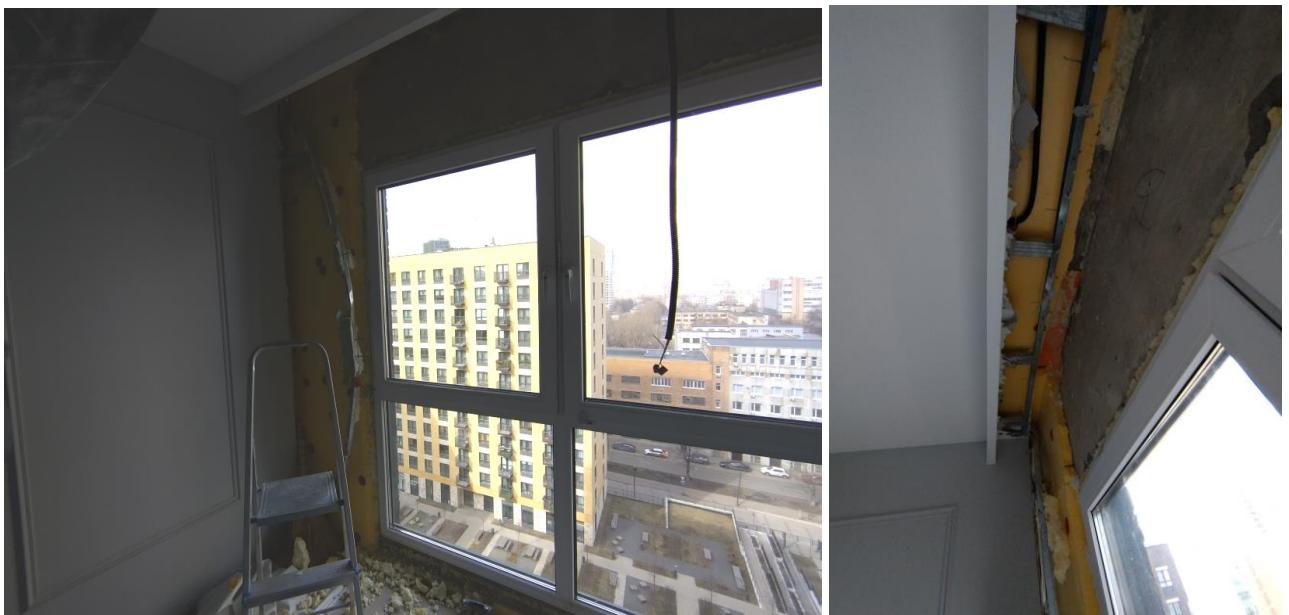
[REDACTED] В районе верхнего откоса оконного блока гостиной зафиксировано вздутие краски, растрескивание и отслоение шпилёвки, следы высолов. Для определения причины появления дефектов принято решение произвести вскрытие внутренней отделки фасадной стены. Проведены замеры влажности основания влагомером, по результатам замеров зафиксирована повышенная влажность стены над оконным блоком, а также верхней плиты перекрытия на у термовкладки слева над оконным проёмом. На поверхности основания стены зафиксированы следы высолов, локализованных в большей степени над оконным блоком. Данные следы характерны для воздействия влаги. Вместе с тем имеются тёмные пятна от намокания в левой части стены над оконным блоком в районе термовкладыша плиты перекрытия. Специалист обращает внимание, что следы высолов присутствуют с правой стороны над окном в районе термокладыша, однако увлажнение отсутствует, что говорит о том, что проникновение влаги в данной части имели место, однако определённый период времени протечки не происходят в данном месте. Расположение следов говорит о проникновении внешней влаги во внутренний контур квартиры через примыкание межэтажной плиты перекрытия и стены.



**Фото №№ 1, 2** Общий вид оконного блока. Дефекты на верхнем откосе



**Фото № 3** Дефекты на верхнем откосе



**Фото №№ 4, 5** Демонтаж отделки



**Фото №№ 6, 7** Следы высолов над окном



**Фото №№ 8, 9** Пятна от влаги. Следы высолов над окном



**Фото №№ 10, 11** Замеры влажности стены над окном и верхней плиты перекрытия



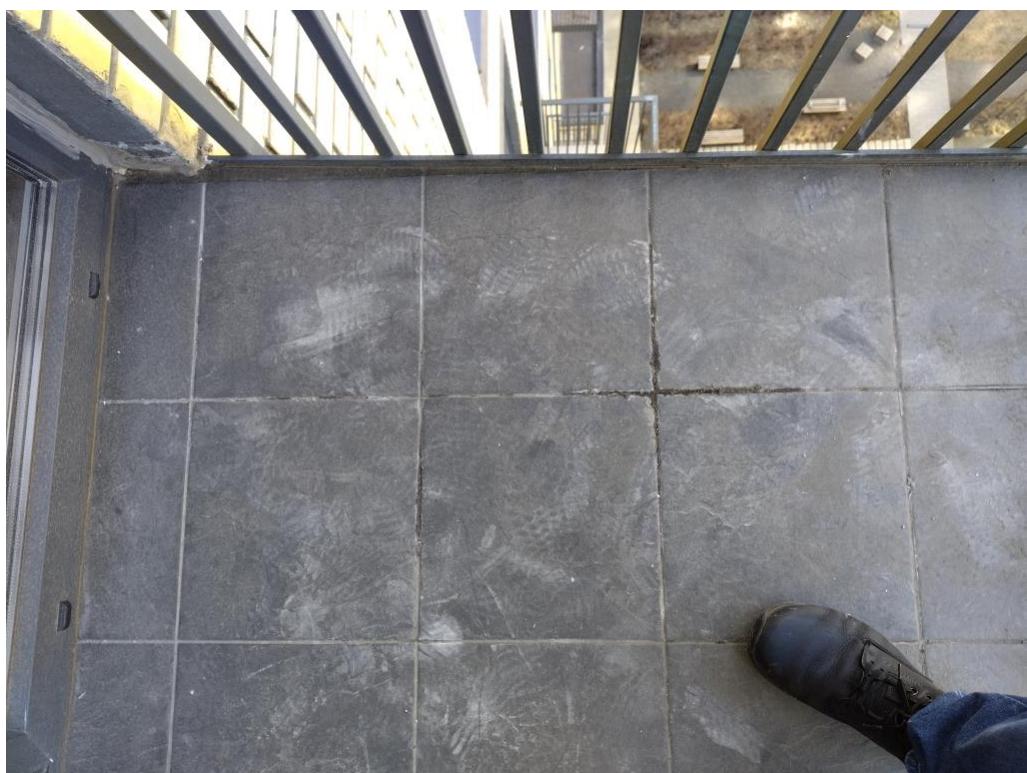
**Фото №№ 12, 13** Замеры влажности стены над окном

Специалист визуально ознакомился с конструктивной схемой здания. Верхнее железобетонное межэтажное перекрытие имеет выступающую от фасада балконную часть. Балкон располагается над оконным проёмом квартиры [REDACTED], где выявлены дефекты от протечек. С внешней стороны по периметру примыкания балкона к стене просматривается слой герметика, что говорит о проводившихся ремонтных работах по устранению протечек.



**Фото №№ 14, 15** Балкон над оконным проёмом

Так как доступ на балкон вышерасположенной квартиры не предоставлен, типовое конструктивное устройство балконов данного многоквартирного дома рассмотрено на примере балкона кухни исследуемой квартиры. Напольное покрытие балкона – плитка с уклоном от фасада. Водосток неорганизованный, желобы, воронки отсутствуют. Фактически сток осадков осуществляется по торцам балконной плиты вниз. На торцах балконной плиты закреплён металлический лист, образующий «бортик» по периметру балкона. Специалист указывает, что данные «бортники» могут способствовать скоплению воды на балконе. Специалист обращает внимание, что в конструкции балкона, к которому обеспечен доступ кухни, имеются зазоры между торцевым металлическим листом и стеной здания.



**Фото № 16** Балкон кухни исследуемой квартиры



**Фото №№ 17, 18** Балкон исследуемой квартиры. Зазоры между листом и стеной

При обильных осадках может происходить стекание воды через аналогичные зазоры на балконе вышерасположенной квартиры. Рассматривая причины проникновения влаги в контур многоквартирного дома в помещении квартиры [REDACTED], специалист указывает, что проникновение происходит на примыкании межэтажной плиты перекрытия и фасадной стены, а именно в месте термовкладки перекрытия. Термовкладка – это теплоизоляционный элемент плиты перекрытия, который монтируется, как правило, в плоскости фасадной стены для предотвращения промерзания перекрытия в контуре дома.

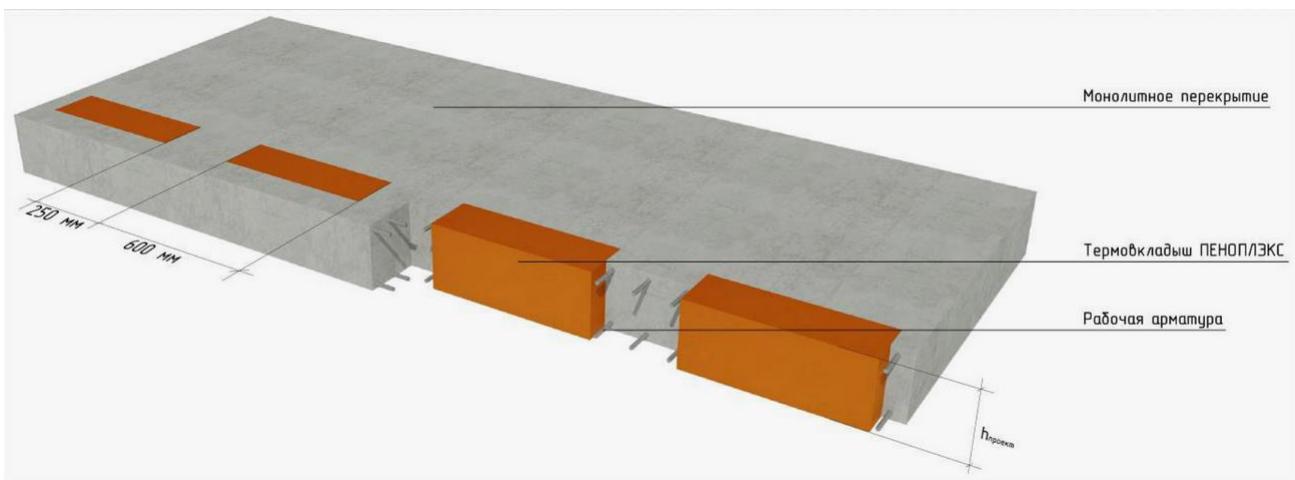


Рис. 1 Изображение из открытых источников

Специалист обращает внимание, что максимальное увлажнение стены зафиксировано в районе термовкладки перекрытия, что указывает, что местом проникновения влаги во внутренний контур квартиры происходит примыкание плиты перекрытия к фасадной стене в районе термовкладки. Также необходимо обратить внимание, что максимальные дефекты от влаги на откосе, а также стене зафиксированы напротив края вышерасположенного балкона. Вместе с тем, следы от старой протечки, имевшей место с правой стороны в районе термовкладки, располагаются напротив правого края балкона. Данный факт указывает, что увлажнению стены способствует вода, стекающая по торцам балкона на примыкании к фасадной стене. Проникновение во внутренний контур происходит ввиду некачественной герметизации узла примыкания. В соответствии с **Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"**:

*4.2.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:*

*заданный температурно-влажностный режим внутри здания;*  
*исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);*  
*устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;*  
*теплозащиту, влагозащиту наружных стен.*

### 3. Выводы

#### Вопрос:

Определить причину протечки в квартире по адресу: [REDACTED]

[REDACTED].

#### Ответ:

По результатам исследования по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] было установлено, что протечка в квартире происходит через примыкание плиты перекрытия к фасадной стене в районе термовкладки по причине некачественной герметизации узла примыкания.

Специалист

\_\_\_\_\_ Сарычев А.В.

## Нормативная документация и литература

1. «Обследование зданий и сооружений», Козачёк В.Г., Нечаев Н.В., Нотенко С.Н., Римшин В.И. Ройтман В.Г., ФГУП «Издательство «Высшая школа», 2004 г.;
2. Практическое пособие строительного эксперта проф. О.С. Вершининой 2022 г.;
3. Пособие по обследованию строительных конструкций. АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ», Москва- 1997 г.;
4. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменениями N 1, 2);
5. ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»;
6. ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»;
7. ГОСТ 34378-2018 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна и двери. Производство монтажных работ. Контроль и требования к результатам работ.
8. ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»;
9. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
10. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с актуальными изменениями).

## Документы исполнителя