

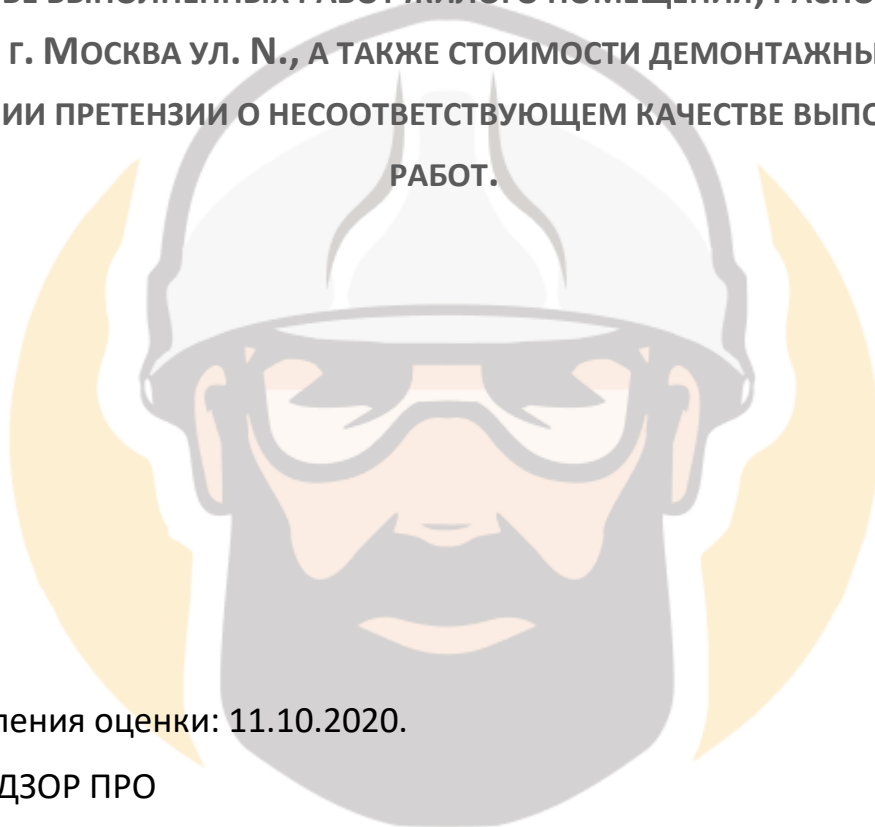


НАДЗОР ПРО

Независимый профессиональный строительный надзор

Отчет №10Т-25 от 11.10.2020

О КАЧЕСТВЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: г. Москва ул. N., А ТАКЖЕ СТОИМОСТИ ДЕМОНТАЖНЫХ РАБОТ, НА ОСНОВАНИИ ПРЕТЕНЗИИ О НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕМ КАЧЕСТВЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ.



Дата составления оценки: 11.10.2020.

Эксперт: НАДЗОР ПРО

Дата составления отчета: 23.10.2020.

Заказчик: N

Подрядчик выполняющий работы : ООО «N» ИНН N по договору №N от 16 июня 2020г. согласно Дизайн –Проекта.

Основные выводы

Объект оценки: Жилая квартира, расположенная по адресу: г.Москва ул N

Цель оценки: Определение качества выполненных работ, а также рыночной стоимости устранения дефектов. Стоимость, полученная в результате сравнительного подхода: Запрос стоимости демонтажных работ на основании фотоматериалов. Стоимость причинённого ущерба в результате некачественного проведения ремонтных работ составляет – _____

Состоящая из стоимости оплаченных работ – 309 314,40 коп.

Стоимости используемых материалов – _____

Стоимости услуг технадзора, для определения качества выполненных работ – _____

Итоговая стоимость демонтажных работ, уборки лестничных маршей, придомовой территории после выноса строительного мусора, составляет на октябрь 2020 года 519 500,00 (Пятьсот девятнадцать тысяч пятьсот рублей) 00 копеек.

Нормативные акты и Документы

Отделочные, инженерные коммуникации и общестроительные работы:

На объекте проводятся общестроительные работы. Инженерные коммуникации скрыты, принять не представляется возможным.

Проверка качества произведенных работ проводилась на основании:

– СНиП 3.04.01.87 «Изоляционные и отделочные материалы»

Актуализированная редакция СП 71-13330. 2017

– СНиП 2.03.13.88 «Полы» Актуализированная редакция СП 29.13330. 2011 -

СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

– СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве».

– СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация».

– СНиП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданиях».

– СНиП 3.05.06-85 «Электрические устройства» Актуализированная редакция СП 76.13330.2016

СП 15.131330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции».


– ПУЭ 7. Правила устройства электроустановок.

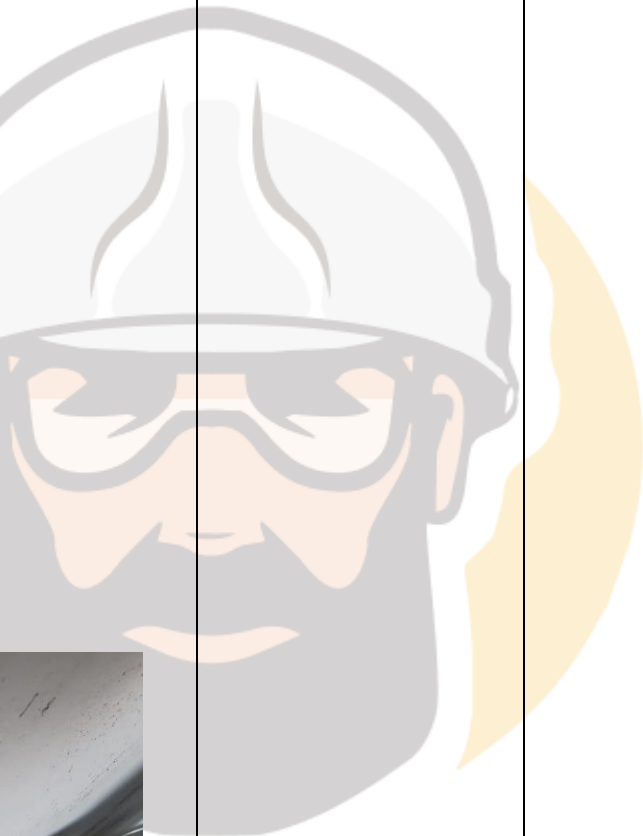
При визуальном и инструментальном обследовании качества общестроительных и отделочных работ зафиксированы дефекты.



(См. «Ведомость дефектов и повреждений конструкций. Замечания»).



Ведомость дефектов и повреждений конструкций. Замечания.

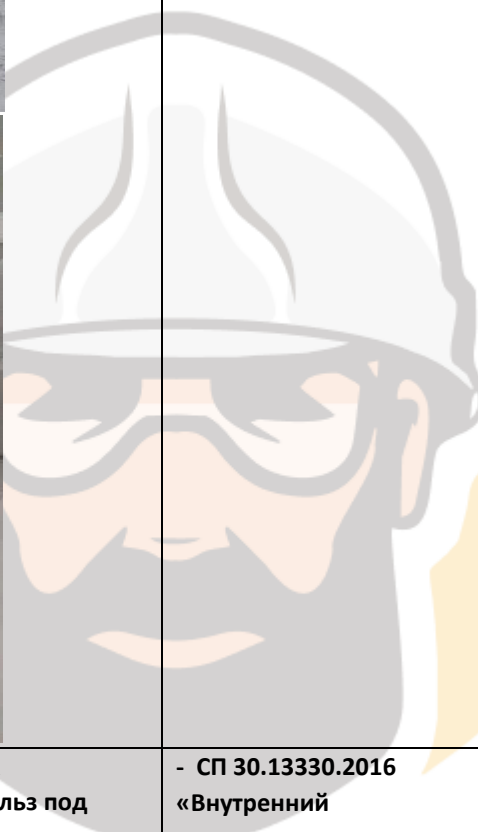
№ п/п	Описание дефекта. Замечания. Фотографии дефектов, схемы и чертежи конструкций.	Оценка дефекта.	Влияние на несущую способность и эксплуатационные свойства конструкции.
Стены			
1.	Отклонение от норматива высококачественное оштукатуривание поверхности стен. В помещениях № 1,2,3,4,6.	Замечание к устранению дефекта. СП 71.013330. 2017. Таблица 7.4 Толщина штукатурного гипсового штукатурного слоя составляет местами до 25мм. Отклонения по вертикали и горизонтали составляют от 3 до 7мм.	Не влияет на несущую способность конструкции. Не отвечает требованиям «высококачественное оштукатуривание стен»

		<p>Дальнейшее выравнивание стен является нецелесообразным и затратным.</p>	
2.		<p>Перегородки</p>	
4	<p>При осмотре дверных проемов выявлено отсутствие перемычек. Что является дефектом критическим в строительстве</p>	<p>Нарушение к устранению. СП 70.</p>	<p>Влияние на несущую способность и эксплуатационные свойства конструкции. Возможность</p>



		<p>13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»</p>	<p>обрушения. Невозможность исправить данное нарушение без проведения демонтажных работ.</p>
<p>3.</p>	<p>Отсутствие кладочного раствора.</p>	<p>Нарушение к устранению. СП 70. 13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»</p>	<p>Возможность обрушения.</p>
			

				
4.	<p>Электромонтажные работы выполнены с нарушениями. Отсутствует система выравнивания потенциалов. Материал используемый не предназначен для устройства скрытого монтажа в помещениях: 1,2,3,4,5,6,7 по дизайн-проекту</p> 		<p>Электромонтаж СНиП 3.05.06-85 «Электрические устройства» ПУЭ-7</p> <p>Необходим полный демонтаж и проведение электромонтажных работ с соблюдением ПУЭ-7.</p>	<p>Не долговечность и ненадежность системы электрических коммуникаций.</p>






5. Нарушение при прокладке инженерных коммуникаций отсутствие закладных гильз под каркасные перегородки и инсоляции в помещениях: 5,7

- СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация» СП 70.13330.2012 « Несущие и ограждающие конструкции».

Таблица 7.4, СНиП 2.03.13.88 «Полы»
Актуализированная редакция СП 29.13330.2011

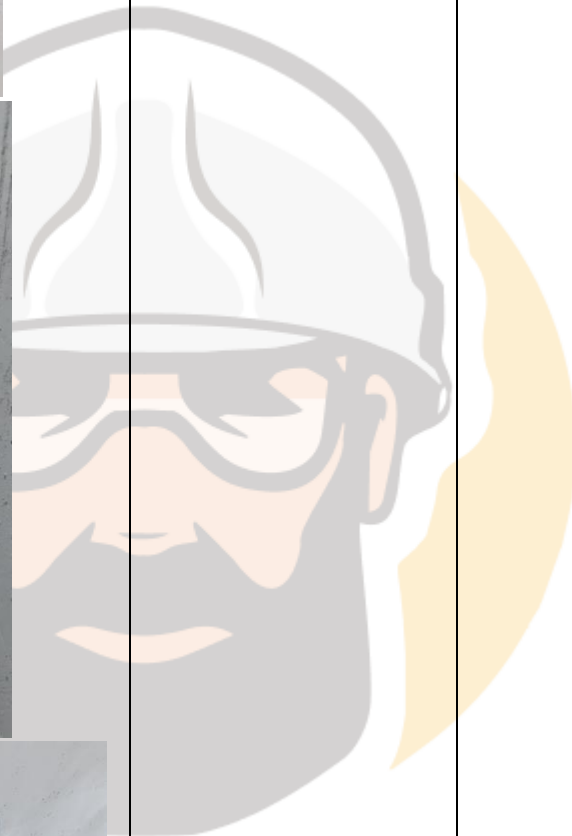
Возможное нарушение при дальнейшем производстве ремонтных работ и эксплуатационная не работ пригодность.

				
			<p>Полы</p>	
<p>6.</p>	<p>Стяжка пола выполнена с нарушением технологии имеет избыточный вес и перегружает плиту перекрытия в помещениях 1,2,3,4,5,6,7 согласно дизайн проекта</p> 		<p>СП 29. 13330. 2011, СП 71. 13330.2017</p>	<p>Влияет на несущую способность и может привести к обрушению эксплуатационные свойства конструкции. Не отвечает требованию и не имеет плоскостных характеристик достаточных для устройства облицовочного материала.</p>

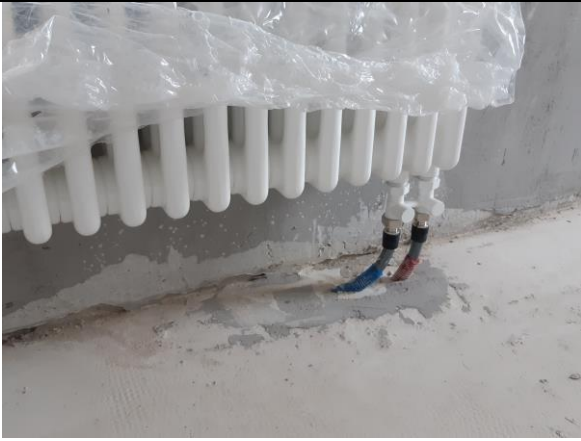
		<p>Монолитная плита пола перегружена.</p>	<p>Возможен прогиб плиты перекрытия. (Появление трещин как на полу, так и на потолке в квартире этажом ниже.</p>
		<p>Инженерные коммуникации</p>	
<p>7.</p>	<p>Нарушение при прокладке инженерных коммуникаций в помещениях: 1,2,3,4,5,6,7</p> 	<p>- СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация» СП 70.13330.2012 « Несущие и ограждающие конструкции».</p> <p>Таблица 7.4, СНиП 2.03.13.88 «Полы» Актуализированная редакция СП 29.13330.2011</p>	<p>Возможное нарушение при дальнейшем производстве ремонтных работ и эксплуатационная не работ пригодность</p>



Данное подключение
делает невозможным
применение чистовых
материалов на пол.







Предварительные выводы.

По результатам проведенного обследования, инженером определено:

1. Перегружена плита перекрытия. Стяжка пола в квартире имеет значительный вес и выполнена с нарушениями требований строительных норм и правил.
2. Гидроизоляция в сантехнических узлах отсутствует.
3. Принять работы по устройству инженерных сетей в квартире не представляется возможным в виду того, что они не были предоставлены к освидетельствованию.
4. Стены не отвечают требованиям к высококачественной штукатурке.
5. Перегородки возведены с нарушениями, в проемах отсутствуют перемычки и кладочный раствор.
6. Предоставленные к освидетельствованию работы, выполненные подрядной организацией, говорят об отсутствии квалификации, а также понимания процессов и технологии проведения работ.
7. Инженерные коммуникации: (отопление, водоснабжение, канализация, кондиционирование и электромонтаж), необходимо переделать в полном объеме с соблюдением действующих норм и правил.

Рекомендации.

1. Демонтаж стяжки пола 86,28 м² в помещениях: 1,2,3,4,5,6,7; расчистка и подготовка основания, уборка и вывоз мусора. Организовать доставку и подъем материала для организации стяжки, удовлетворяющий всем действующим нормам и правилам в строительстве.
2. Демонтаж всех не несущих перегородок, уборка и вынос мусора. Организовать доставку материала. Возведение ненесущих перегородок.
3. Демонтаж штукатурки в помещениях: 1,2,3,4,6,7. Не отвечает строительным нормам и правилам СП 71 13330.2017. Осуществить расчистку и подготовку основания, уборку и вывоз мусора. Организовать доставку и подъем материала, оштукатурить стены, нанести клеевой состав с устройством стекловолоконной сетки и оштукатурить согласно действующих норм и правил с требованиями по таблице 7.4., если другое не предусмотрено.
4. Выполнить гидроизоляцию мокрых зон.
5. Произвести демонтаж инженерных коммуникаций сетей водоснабжения и канализации в помещениях: 2,4,5,6,7. Организовать доставку и подъем материала, выполнить монтаж коммуникаций.
6. Демонтаж инженерных коммуникаций сетей отопления в помещениях: 1,2,3,4,5. Организовать доставку и подъем материала, выполнить монтаж коммуникаций.
7. Демонтаж инженерных коммуникаций сетей внутри квартирного электропотребления. Организовать доставку и подъем материала выполнить монтаж коммуникаций.
8. Демонтаж инженерных коммуникаций магистралей системы кондиционирования. Организовать доставку и подъем материала выполнить монтаж коммуникаций.

Определение рыночной стоимости демонтажных работ с учетом местонахождения квартиры, а также специфики проведения работ.

Определение было произведено путем предоставления запросов и получения коммерческих предложений на проведение демонтажных работ, а также вывоза строительного мусора.

№	Подрядчик	Цена
1	N	525 000 рублей с НДС
2	N	503 000 рублей без НДС
3	N	500 000 рублей без НДС
4	НАДЗОР ПРО	550 000 рублей с НДС

Итого средняя стоимость демонтажных работ составляет **519 500 рублей.**

Повторное использование всех материалов, купленных за счет денежных средств заказчика, после проведения демонтажных и восстановительных работ невозможно.

Стоимость материалов составляет _____

Приложение №1

Стоимость оплаченных работ составляет 309 314.4 (триста девять тысяч триста четырнадцать рублей) 40 копеек. Приложение №2