ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Бюро архитектурно-строительных исследований»
(ООО «БАСИ»)
125009, г. Москва, Калашный пер., д.14, оф. 19
тел.: 8 (495) 642-35-44, тел./факс: 8 (495) 690-05-84,
email: info@ba-si.ru, www.ba-si.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА №1001-1/15

по результатам приемочного контроля качества выполненных работ и определению фактической общей площади квартиры по адресу:

г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ....

Основание: Договор № 1001-1/15 от 01.10.15 г.

Заказчик: Иванов Иван Иванович

г. Москва – 2015 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Бюро архитектурно-строительных исследований»
(ООО «БАСИ»)
125009, г. Москва, Калашный пер., д.14, оф. 19
тел.: 8 (495) 642-35-44, тел./факс: 8 (495) 690-05-84,
email: info@ba-si.ru, www.ba-si.ru

«Утверждаю»

Директор ООО «БАСИ»

_____ Загоруйко А.В.

16 октября 2015 года

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общие данные

Заказчик: Иванов Иван Иванович.

Основание: Договор № 1001-1/15 от 01.10.15 г.

Цель исследования:

- приемочный контроль качества выполненных застройщиком строительных работ в квартире по адресу: г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ..., на соответствие условиям Договора долевого участия (ДДУ) и действующих строительных норм и правил;

- замеры фактической общей площади квартиры;

- подготовка Заключения специалиста (отчета) по результатам проведенной строительно-технической экспертизы.

Объект исследования: квартира площадью 111,15 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ....

Характеристика объекта исследования: объект представляет собой четырехкомнатную квартиру без внутренних перегородок и отделки, расположенную на 9-м этаже многоквартирного жилого дома.

Обследование объекта проводил: эксперт ООО «Бюро архитектурно-строительных исследований» ....., 2 октября 2015 года, в дневное время, в присутствии представителей Заказчика и Застройщика.

1.2. Измерительные приборы и инструменты, используемые на объекте:

- цифровая фотокамера «Canon Power Shot G15»;
- лазерный дальномер «Leica DISTO™ D2»;
- рулетка измерительная металлическая Р5У3П ГОСТ 7502-98;
- многофункциональный автоматический лазерный нивелир VEGA LP90;
- измеритель прочности ударно-импульсный ОНИКС-2;
- двухметровый уровень Kapro PLUMBSITE GENESIS.

1.3. Документация, предоставленная для проведения исследования:

- копии приложений к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома №..... от ..... (далее - ДДУ).

1.4. Нормативно-технические документы, используемые в ходе исследования:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

3) ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования»;

4) ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;

5) СП 31-107-2004 Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий;

6) СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»;

7) СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

8) СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»;

9) ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Технические условия»;

10) ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»;

11) ГОСТ 30971-2002 «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»;

12) СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85»;

13) СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

14) СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения (с Изменением N 1)»;

15) Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов»;

16) ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Общие положения

С учетом цели исследования, указанной в Техническом задании к Договору № 1001-1/15 от 01.10.15 г., процедура экспертизы включила в себя следующие этапы:

1. Визуально-инструментальный осмотр объекта (квартиры) с проведением необходимых инструментальных замеров и фотофиксации фактически выполненных строительно-монтажных работ.

2. Обработка и анализ результатов визуально-инструментального осмотра.

3. Сопоставление результатов визуально-инструментального осмотра с действующими нормативными требованиями

4. Подготовка письменного экспертного заключения по результатам проведенного исследования.

Анализ результатов исследования и подготовка экспертного заключения осуществлялись в помещении ООО «Бюро архитектурно-строительных исследований», расположенном по адресу: г. Москва, Калашный пер., д. 14, оф. 19.

Натурное обследование объекта экспертизы осуществлялось посредством выезда на место и визуально-инструментального осмотра квартиры. В ходе исследования произведены инструментальные обмеры основных геометрических характеристик объекта в соответствии с положениями ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», фотофиксация хода натурного обследования, инструментальные замеры качества выполненных строительно-монтажных работ.

Методология проведения экспертизы основана на сопоставлении результатов натурного диагностического обследования с действующими нормативными требованиями в области строительства.

2.2. Результаты визуально-инструментального осмотра квартиры

В результате проведенного визуально-инструментального обследования квартиры, включая замеры геометрических характеристик и отклонений из плоскости монолитных железобетонных конструкций стен, колонн и перекрытий квартиры поверхностей стен, полов, откосов от горизонтальной и вертикальной плоскости, осмотр качества монтажа оконного и дверного заполнения, инженерных систем, установлено следующее:

2.2.1. При осмотре **входной двери** установлено, что в квартире смонтирована металлическая полая входная дверь с замком, дефект внешнего вида, затруднений открывания /закрывания двери не выявлено (см. Приложение №1 фото 1).

2.2.2. В результате обследования монолитных железобетонных стен и перекрытий квартиры установлено следующее:

- стяжка пола в квартире не выполнена, что не соответствует требованиям п. 3.7 Приложения №1 к ДДУ, согласно которым в квартире выполняется стяжка пола (см. Приложение №1 фото 2);

- выявлены участки поверхностей бетонных стен квартиры с наличием сколов бетона по граням торцевых поверхностей простенков величиной 15-40 мм, участки с наличием гравелистой поверхности и раковин величиной 5-20 мм, участки со следами ремонта бетонных поверхностей после снятия опалубки (см. Приложение №1 фото 3, 4);

Экспертная оценка: Дефекты в виде сколов и раковин на бетонных поверхностях квартиры нарушают требования к бетонным поверхностям класса А7 (*Минимальные требования к качеству поверхности бетона. Оштукатуриваемые и скрываемые поверхности*), предусмотренные п. 5.18.4 и Приложением Х СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87:

«5.18.4 При приемочном контроле внешнего вида и качества поверхностей конструкций (наличие трещин, сколов бетона, раковин, обнажения арматурных стержней и других дефектов) визуально проверяют каждую конструкцию. Требования к качеству поверхности монолитных конструкций приведены в приложении Х. Особые требования к качеству поверхности монолитных конструкций должны быть представлены в проектной документации. Требования к качеству поверхности конструкций допускается устанавливать для монолитных конструкций по ГОСТ 13015.

Приложение Х. ***Требования к качеству поверхности и внешнему виду монолитных бетонных и железобетонных конструкций***

Для оценки качества поверхности монолитных бетонных и железобетонных конструкций применяют четыре класса, определяемые по предельным допускам прямолинейности и местных неровностей, приведенным в таблице Х.1. Классы распространяются на перекрытия, стены, колонны, фундаменты и дру-

гие конструкции с прямолинейными поверхностями. Основное назначение бетонных поверхностей приведено в таблице Х.2. Класс бетонной поверхности монолитных конструкций и качество бетонных поверхностей с особыми требованиями к внешнему виду должны оговариваться в проектной документации. В неоговоренных случаях класс поверхности принимается А6 или А7 (в зависимости от назначения).

Таблица Х.1 - Классы бетонных поверхностей

Класс бетонной поверхности	Допуски прямолинейности для измеряемых расстояний, мм			
	местные неровности (0,1 м)	1 м	2 м	3 м
А3	2	4,5	7	9,5
А4	3	7,5	10,5	14
А6	5	10	12	15
А7	10	15	15	15
Примечание - Допуски прямолинейности применяются при условии выполнения допусков по толщине защитного слоя и по размерам сечений (толщинам) элементов.				

Таблица Х.2 - Основное назначение бетонных поверхностей монолитных конструкций

Класс бетонной поверхности	Основное назначение поверхностей конструкций
А3	Лицевая поверхность стен, колонн и нижняя поверхность перекрытий с повышенными требованиями к внешнему виду. Поверхность под улучшенную окраску без шпатлевки
А4	Лицевая поверхность стен, колонн и нижняя поверхность перекрытий, подготовленная под отделку (оклейка обоями, облицовка)
А6	Лицевая поверхность стен, колонн, нижняя поверхность перекрытий без специальных требований к качеству поверхности. Поверхность без отделки или под простую окраску
А7	Минимальные требования к качеству поверхности бетона. Оштукатуриваемые и скрываемые поверхности

В проектной документации должны быть указаны дополнительные требования к бетонным поверхностям, которые подвергаются постоянному воздействию движущейся воды или другим агрессивным воздействиям.

Требования к изогнутым криволинейным поверхностям должны быть оговорены в проектной документации отдельно.

На бетонных поверхностях не допускаются:

участки неуплотненного бетона;

жировые пятна и пятна ржавчины (кроме поверхностей класса А7);

обнажение арматуры, кроме рабочих выпусков арматуры и монтажных крепежных элементов опалубки;

обнажение стальных закладных изделий без антикоррозионной обработки;

трещины шириной раскрытия, указываемой проектной организацией (рекомендуемое значение 0,1 мм для конструкций без защиты от атмосферных осадков, 0,2 мм - в помещении);

раковины, сколы бетона ребер для поверхностей класса:

А3 - раковины диаметром более 4 мм, глубиной более 2 мм, сколы ребра глубиной 5 мм, суммарной длиной более 50 мм на 1 м ребра;

А4 - раковины диаметром более 10 мм, глубиной более 2 мм, сколы ребра глубиной 5 мм, суммарной длиной более 50 мм на 1 м ребра;

А6 - раковины диаметром более 15 мм, глубиной более 5 мм, сколы ребра глубиной 10 мм, суммарной длиной более 100 мм на 1 м ребра;

А7 - раковины диаметром более 20 мм и сколы ребер глубиной более 20 мм, длина сколов не регламентируется.

Местные неровности (наплывы, выступы или впадины), размеры которых превышают допуски для классов поверхности по таблице Ц.1 при измеряемом расстоянии, равном 0,1 м. Для поверхностей класса А3 наплывы и выступы не допускаются.

- при осмотре бетонной поверхности полов выявлены дефекты в виде отсутствия гидроизоляции и уклона пола балконов, отсутствия заделки бетоном закладных деталей ограждения балконов (см. Приложение №1 фото 5), а также дефект в виде оголения стержня рабочей арматуры в полу балкона в помещении кухни-столовой с разрушением либо полным отсутствием защитного слоя бетона (см. Приложение №1 фото 6).

Экспертная оценка: Дефекты в виде отсутствия гидроизоляции и уклона пола относятся к недоделкам общестроительных работ. Дефекты в виде оголения рабочей арматуры и отсутствия защитного слоя бетона, согласно положениям Приказа Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 **«Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов»,** относятся к ***значительным дефектам*** и подлежат безусловному устранению до производства последующих видов работ:

Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов»

№№ п/п	Отступления от проектных решений и нарушения требований нормативных документов, квалифицируемые как дефекты	Классификация дефектов по ГОСТ 15467-79	Метод определения дефектов
1	2	3	4

52.	*Отклонения в толщине защитного слоя превышают нормативные*	*Значительный*	*Замер на месте*
55.	*Бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры*	*Значительный*	*Визуальный осмотр*

2.2.3. При замере лазерным нивелиром выявлены многочисленные участки **монолитных междуэтажных перекрытий (потолков)** помещений спален и кухни-столовой с наличием отклонений из горизонтальной плоскости на величину 10-15 мм (см. Приложение №1 фото 7, 8).

При замере двухметровым уровнем выявлены многочисленные участки лицевых и торцевых поверхностей **стен** помещений спален и кухни-столовой с наличием местных неровностей величиной до 10 мм (см. Приложение №1 фото 9).

По левой стене общей комнаты выявлено наличие выпуклости (местной неровности) с образованием отклонения от вертикальной плоскости стены на величину до 12 мм (см. Приложение №1 фото 10).

Экспертная оценка: Местные неровности величиной 10 мм и более, выявленные в ходе экспертизы нарушают требования **п. 5.18.3 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»**, согласно п. 3 Таблицы 5.12 которой отклонение от прямолинейности и плоскостности поверхности на длине 1-3 м и местные неровности поверхности бетона не должны превышать 10 мм для бетона класса А7 (оштукатуриваемые и скрываемые поверхности):

Таблица 5.12

Параметр	*Предельные отклонения, мм*	*Контроль (метод, объем, вид регистрации)*
1 Отклонение линий плоскостей пересечения от вертикали или проектного наклона на всю высоту конструкций для:		*Измерительный, каждый конструктивный элемент, журнал работ*
фундаментов	*20*	

стен и колонн, поддерживающих монолитные покрытия и перекрытия	15	
стен и колонн, поддерживающих сборные балочные конструкции	10	
стен зданий и сооружений, возводимых в скользящей опалубке, при отсутствии промежуточных перекрытий	1/500 высоты сооружения, но не более 100	
стен зданий и сооружений, возводимых в скользящей опалубке, при наличии промежуточных перекрытий	1/1000 высоты сооружения, но не более 50	
2 Отклонение осей колонн каркасных зданий на всю высоту здания (n - количество этажей)	$\sum h\,(200n^{1/2})$, но не более 50	Измерительный, всех колонн и линий их пересечения, журнал работ
3 Отклонение от прямолинейности и плоскостности поверхности на длине 1-3 м и местные неровности поверхности бетона	По приложению Х для монолитных конструкций. По ГОСТ 13015 для сборных конструкций	Измерительный, не менее 5 измерений на каждые 50 м длины и каждые 150 м поверхности конструкций, журнал работ
4 Отклонение горизонтальных плоскостей на весь выверяемый участок	20	Измерительный, не менее 5 измерений на каждые 50 м длины и каждые 150 м поверхности конструкций, журнал работ
5 Отклонение длин или пролетов элементов, размеров в свету	±20	Измерительный, каждый элемент, журнал работ
6 Размер поперечного сечения элемента h при: h < 200 мм h = 400 мм h > 2000 мм При промежуточных значениях h величина допуска принимается интерполяцией	 +6; -3+11; -9+25; -20	Измерительный, каждый элемент (не менее одного измерения на 100 м площади плит перекрытия и покрытия), журнал работ
7 Отклонение от соосности вертикальных конструкций	15	Измерительный (исполнительная геодезическая

		съемка), каждый конструктивный элемент, журнал работ
8 Отклонение размеров оконных, дверных и других проемов	*±12*	*Измерительный, каждый проем, журнал работ*
9 Отметки поверхностей и закладных изделий, служащих опорами для стальных или сборных железобетонных колонн и других сборных элементов	*-5*	*Измерительный, каждый опорный элемент, исполнительная схема*
10 Расположение анкерных болтов: *в плане внутри контура опоры* *в плане вне контура опоры* *по высоте*	 *5* *10* *+20*	*То же, каждый фундаментный болт, исполнительная схема*

2.2.4. При осмотре квартиры выявлено отсутствие перегородок, что не соответствует требованиям п. 3.1 Приложения №1 к ДДУ, согласно которым перегородки выполняются согласно рабочей документации.

2.2.5. При осмотре межквартирной стены в помещении спальни (15,6м^2) выявлены многочисленные дефекты в виде трещин по блокам и соединительным швам кладки (см. Приложение №1 фото 11).

При осмотре кладки стены на входе в квартиру зафиксированы дефекты бетонных блоков в виде сколов с образованием впадины, выпадением соединительного шва, уменьшением сечения стены (см. Приложение №1 фото 12).

Экспертная оценка: Дефекты в виде сколов материала кладки стен, согласно положениям Приказа Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 **«Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов»,** относятся к ***значительным дефектам*** и подлежат безусловному устранению до производства последующих видов работ:

Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов»

№№ п/п	Отступления от проектных решений и нарушения требований нормативных документов, квалифицируемые как дефекты	Классификация дефектов по ГОСТ 15467-79	Метод определения дефектов
1	2	3	4
171.	Использование кирпича прочностью ниже проектной и с дефектами, недопустимыми требованиям стандартов	Критический	Визуальный осмотр. Паспортные данные, данные лабораторных испытаний

2.2.6. При осмотре дверей и окон, установленных в квартире выявлены следующие дефекты и недостатки:

- неплотное прилегание оконных створок к коробке при открывании/закрывании в помещениях общей комнаты и спальни (17,1м^2), что свидетельствует об отсутствие либо некачественно выполненной регулировке окон при их монтаже (см. Приложение №1 фото 13).

2.2.7. При осмотре балконов/лоджий и эркера квартиры выявлены следующие дефекты и недостатки:

- недоделки облицовки фасадов на примыкании к дверным проемам балконов/лоджий и их остеклению в виде отсутствия фасадных панелей на торцах проемов, в уровне пола балконов, что способствует проникновению атмосферных осадков внутрь фасадной системы (см. Приложение №1 фото 16 ,17), а также в виде открытого участка фасадной системы на примыкании к эркеру средней спальни, с выступающими плитами утеплителя, незаполненными участками утепления наружной стены квартиры, отсутствием перегородки между квартирой и торцевой частью фасадной системы, примыкающей к эркеру (см. Приложение №1 фото 18);

- отсутствие заделки примыкания витражного остекления балкона/лоджии общей комнаты к железобетонной плите балкона/лоджии с наличием сквозного просвета в междуэтажных перекрытиях (см. Приложение №1 фото 19);

- некачественный монтаж уплотнителей витражного остекления с выпадением уплотняющего шнура из пазух по контуру остекления (см. Приложение №1 фото 22).

Экспертная оценка: Дефекты в виде недоделок облицовки фасадов в виде отсутствия облицовки в местах примыкания к окнам, дверным проемам и на торцах стен нарушают требования **п. 7.4.10 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»**, согласно которым дефекты навесных вентилируемых фасадов в местах примыканий, обрамлений углов и проемов окон, цоколя и парапета здания устраняются до сдачи объекта в эксплуатацию:

«СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»

7.4 Навесные вентилируемые фасады

7.4.7 Монтаж плит теплоизоляции ведется снизу вверх. Плиты утеплителя устанавливают плотно друг к другу, чтобы не было пустот в швах. Неизбежные пустоты заделывают тем же материалом.

7.4.9 В процессе монтажных работ проверяют на соответствие проекту:

точность разметки фасада;

диаметр, глубину и чистоту отверстий под анкеры (дюбели);

точность и прочность крепления кронштейнов;

правильность и прочность крепления к стене плит утеплителя;

точность установки горизонтальных и вертикальных профилей, а также зазоры в местах их стыковки;

плоскостность облицовочных плиток и воздушные зазоры между ними и плитами утеплителя;

правильность устройства обрамлений углов и проемов вентилируемого фасада, цоколя и парапета.

7.4.10 При приемке работ производится осмотр фасада в целом и особенно тщательно мест примыканий, обрамлений углов и проемов окон, цоколя и парапета здания. Обнаруженные при осмотре дефекты устраняются до сдачи объекта в эксплуатацию».

- отсутствие двух стеклопакетов в витражном остеклении балкона общей комнаты (см. Приложение №1 фото 14 ,15);

- отсутствие заполнения (в виде остекления) ограждений балконов квартиры (см. Приложение №1 фото 20, 21);

Экспертная оценка: Выявленные дефекты в виде отсутствия остекления относятся к недоделкам общестроительных работ.

2.2.8. При осмотре **внутриквартирной электрической сети** выявлено наличие временного внутриквартирного щита (см. Приложение №1 фото 23). Со слов представителя Застройщика, электропитание (напряжение) во временном внутриквартирном щите на момент проведения экспертизы отсутствует.

2.2.9. При осмотре внутриквартирных отводов **системы канализации** выявлены дефекты в виде несовпадения высотных отметок выпуска канализации с технологическими проемами в пазогребневых перегородках технических шахт квартиры (см. Приложение №1 фото 24), в результате чего отсутствует возможность присоединения внутриквартирных лежаков канализации к общедомовым канализационным стоякам.

2.2.10. При визуальном осмотре коробов внутриквартирных **сетей отопления и вентиляции** дефектов и недостатков работ в объемах ДДУ не выявлено.

2.3. Результаты обмеров квартиры

2.3.1. Экспертом произведены замеры планировочных характеристик квартиры с определением площади помещений квартиры в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Согласно требованиям **Приложения Д к СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»:**

1. Правила подсчета площади помещений, площади застройки здания, а также этажности здания, необходимые для целей проектирования, установлены в СНиП 31-01. В данном Своде правил даются рекомендуемые правила подсчета показателей, необходимые для потребительской характеристики жилого здания и квартир.

2. Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), подпольных каналов, а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

3. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площадей в уровне данного этажа.

В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт.

Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются.

Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

4. Площадь квартир определяют как сумму площадей отапливаемых помещений (жилых, подсобных и дополнительных) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

К жилым помещениям следует относить: спальни и общие комнаты (гостиные).

К подсобным помещениям следует относить: кухню, кухню-нишу или кухонную зону в кухне-столовой, внутриквартирные коридоры, холлы, переднюю, санитарно-гигиенические помещения (ванную, душевую, уборную, совмещенный санузел), встроенные шкафы и кладовые.

К дополнительным помещениям следует относить: постирочную, гардеробные, сауну, помещение для теплогенератора, столовую, детскую, игровую, кабинет, библиотеку и т.п.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и менее не включается в площадь помещений, где расположена лестница.

Площадь, занимаемая печью и (или) камином, которые не являются декоративными, а входят в отопительную систему здания, в площадь помещений квартиры не включается.

При определении площади помещения квартиры, расположенной в мансардном этаже, целесообразно учитывать площадь этого помещения с высотой потолка от 1,6 м до 2,5 м - при углах наклона к горизонту до 45°, от 1,9 м до 2,5 м - при углах наклона к горизонту от 45° и более; площадь помещений при высоте менее 2,5 м учитывается с понижающим коэффициентом 0,7. При этом высота менее 2,5 м может быть не более чем на 50% площади этого помещения.*

** Рекомендуемая в данном Своде правил начальная высота помещения, установленная исходя из условий комфорта, может не соответствовать начальной высоте, устанавливаемой правилами технической инвентаризации.*

Площади частей помещений, имеющих высоту менее 1,6 м при углах наклона потолка к горизонту 45° и более (или 1,9 м - при углах наклона к горизонту от 30° до 45°), не учитываются.

5. Общую площадь квартиры определяют как сумму площадей ее отапливаемых помещений и встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд и террас), подсчитываемых с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми правилами технической инвентаризации.

Согласно требованиям **п. 3.37 Приказа Минстроя России от 04.08.1998 N 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»:**

«3.37. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0».

2.3.2. Обмеры помещений производились при помощи лазерного дальномера Leica Disto D2. При выполнении замеров площади квартиры экспертом учитывалось проектное расположение межкомнатных перегородок и перегородок санузлов, согласно Приложению №3 Лист 2 к ДДУ, при подсчете общей площади квартиры толщина проектных перегородок принята 120 мм.

Фактическая общая площадь квартиры по результатам проведенной экспертизы составила $S_{кв}$= **109,9 м^2**:

$S_{кв}$= 14,6(общая комната) + 17,1(спальня) + 14,2(спальня) + 15,6(спальня) + 19,2(кухня-столовая) + 4,8(санузел 1) + 1,8(санузел 2) + 21,4(прихожая и коридор) + 1,2(три балкона с коэф.0,3) =109,9 м^2.

Примечание: Согласно п. 3.3 Приказа Минстроя России от 04.08.1998 N 37 подсчеты производятся с точностью до одного десятичного знака.

3. ВЫВОДЫ

В результате проведенного исследования с целью приемочного контроля качества выполненных работ в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ..., и определения её фактической общей площади, установлено следующее:

3.1. В результате проведенного осмотра квартиры и инструментальных замеров установлено, что качество и объемы выполненных строительно-монтажных работ по ДДУ не полностью соответствует условиям договора и действующим нормативным требованиям. При осмотре квартиры выявлены следующие дефекты и недостатки:

- перегородки и стяжка пола в квартире не выполнены, что не соответствует требованиям пп 3.1 и 3.7 Приложения №1 к ДДУ;

- отколы бетона по граням торцевых поверхностей простенков, участки с наличием гравелистой поверхности, участки со следами ремонта бетонных поверхностей после снятия опалубки;

- отсутствие гидроизоляции и уклона пола балконов;

- отсутствия заделки бетоном закладных деталей ограждения балконов;

- оголение стержня рабочей арматуры в полу балкона в помещении кухни-столовой с разрушением защитного слоя бетона;

- отклонения из горизонтальной плоскости на величину 10-15 мм на многочисленных участках потолков помещений спален и кухни-столовой;

- многочисленные участки поверхностей бетонных стен помещений спален и кухни-столовой с наличием местных неровностей величиной до 10 мм;

- выпуклость на стене общей комнаты с образованием отклонения от вертикали плоскости стены на величину до 12 мм;

- трещины по блокам и соединительным швам кладки межквартирной стены в помещении спальни (15,6м^2);

- дефекты бетонных блоков в виде сколов с образованием впадины, выпадением соединительного шва, уменьшением сечения стены на входе в квартиру;

- неплотное прилегание оконных створок к коробке при открывании/закрывании в помещениях общей комнаты и спальни (17,1м^2);

- отсутствие двух стеклопакетов в витражном остеклении балкона общей комнаты;

- недоделки облицовки фасадов на примыкании к дверным проемам балконов/лоджий и их остеклению в виде отсутствия фасадных панелей на торцах проемов, в уровне пола балконов, что способствует проникновению атмосферных осадков внутрь фасадной системы;

- незаполненные участки утепления наружной стены квартиры, отсутствие перегородки между квартирой и торцевой частью фасадной системы, примыкающей к эркеру помещения спальни;

- отсутствие заделки примыкания витражного остекления балкона/лоджии общей комнаты к железобетонной плите балкона/лоджии с наличием сквозного просвета в междуэтажных перекрытиях;

- отсутствие заполнения (в виде остекления) ограждений балконов квартиры;

- некачественный монтаж уплотнителей витражного остекления с выпадением уплотняющего шнура из пазух по контуру остекления;

- несовпадение высотных отметок выпуска канализации с технологическими проемами в пазогребневых перегородках технических шахт квартиры, в результате чего отсутствует возможность присоединения внутриквартирных лежаков канализации к общедомовым канализационным стоякам.

Данные дефекты и отклонения нарушают требования следующих нормативных документов:

- **СП 70.13330.2012** «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»;

- **СНиП 3.04.01-87** «Изоляционные и отделочные покрытия»;

- **СП 50.13330.2012** «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»;

- **СП 73.13330.2012** «Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85»

- **ГОСТ 30674-99** «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»,

и подлежат безусловному устранению.

3.2. На основании проведенного диагностического обследования установлено, что обследуемая квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ..., **без устранения выявленных дефектов и недостатков является непригодной к дальнейшей эксплуатации**.

3.3. В результате проведенных инструментальных обмеров квартиры по адресу: г. Москва, ул. ....., д. ..., кв. ..., фактическая общая площадь квартиры составила $\mathbf{S_{кв}= 109,9\ м^2}$.

Эксперт ООО «Бюро архитектурно-
-строительных исследований» .....

Приложение № 1 – Фотографии объекта исследования – на 4-х листах.
Приложение № 2 – Схематический план квартиры по результатам обмеров ООО «БАСИ».
Приложение № 3 - Копия Плана квартиры, предоставленного Заказчиком.
Приложение № 4 – Копии свидетельств о поверке средств измерения.
Приложение № 5 – Свидетельства, сертификаты, аттестаты ООО «БАСИ».