



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1072.021.19.23/03-14

1. Дата составления: 15.05.2014 г - 03.06.2014 г.

2. Место составления: ЗАО «Мосэкспертиза», г. Москва.

3. Составлено экспертом: Жало С.Г

- образование высшее, инженер по направлению «Экспертиза и управление недвижимостью», диплом ВСА 1049088 от 28.12.10г., магистр Техники и технологии по направлению «Строительство», диплом ОН №00894, аттестат № МЭКС. ТЭС-07-16-12 «Эксперт по строительному надзору, строительному контролю и экспертизе в строительстве, ценообразованию, сметному нормированию, договорным отношениям в строительстве, экспертизе строительных материалов и изделий», Свидетельство №1617080143 по программе: «Сметное дело».

- Свидетельство ЗАО «Мосэкспертиза» о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П.037.77.421.12.2011 от 26.12.2011 г.

- Аттестат аккредитации ЗАО «Мосэкспертиза» № 9/4 от 22.11.2011г.

4. Заказчик экспертизы: Кочергина Людмила Константиновна, г.Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, кв. 45.

5. Задача экспертизы:

- Определить объем и стоимость по договорным ценам фактически выполненных работ по ремонту подземного паркинга по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А;

- Соответствует ли качество выполненных работ требованиям технических регламентов, действующих на территории РФ.

6. Основание для проведения экспертизы: заявка № 1072.021.19.23/ 03-14 от 26.03.2014 г., договор №18/03-14 от 24.03.2014 г на оказание услуг по проведению строительно-технической экспертизы.

7. Предъявленная документация:

- Копия Договора подряда №4 от 19.06.2012 г;

- Копия Приложения №1 к договору №4 от 19.06.2012 г (смета на ремонтно-отделочных работы в помещении подземного паркинга);

- Копия поэтажного плана (гаражи) по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А, выданный Северным ТБТИ г.Москвы по состоянию на 15.04.2010 г;

- Копия экспликации к поэтажному плану по форме 25 на помещение гаражи;

- Копия актов КС-2 и КС-3 №002 от 13.07.2012 г, КС-2 и КС-3 №003 от 15.10.2012 г, КС-2 и КС-3 №001 от 11.04.2013 г, КС-2 и КС-3 №002 от 16.09.2013 г.

- Копия уведомления о проведении экспертизы в адрес ТСЖ «Тимирязевский».

8. Результат экспертизы:

Нормативная и техническая документация, используемая при проведении экспертизы:

- СТО ТПП 20-03-10 «Порядок проведения экспертизы экспертными организациями/подразделениями торгово-промышленных палат в Российской Федерации», Издание официальное, г. Москва;

- ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения»;

- СП 13-102-2003 «Правила обследования строительных конструкций зданий и сооружений»;
- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».
- Полы. Технические требования и правила проектирования, устройства, приемки, эксплуатации и ремонта (в развитие СНиП 2.03.13-88 «Полы» и СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»);
- Рекомендаций по устройству полов (в развитие СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»);
- Рекомендаций по технологии устройства бесшовных покрытий полов;
- МДС 31-11.2007 «Устройство полов».

Для решения задачи экспертизы эксперт выезжал 12.05.2014 г. и 14.05.2014 г на объект по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А в дневное время суток. При визуальном осмотре проводилась фотосъемка подземного паркинга, что соответствует СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Фотографии состояния подземного паркинга на момент проведения экспертизы представлены в Приложении №1 (см. фотографии «Общий вид подземного паркинга» - 57 шт. на 9 листах).

Осмотр проводился в присутствии представителей, проживающих по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А:

- представитель квартиры №564 - Климов Виталий Владимирович;
- собственник квартиры № 45 - Кочергина Людмила Константиновна;
- собственник квартиры № 148-149 - Янковская Марина Вячеславовна.

Представитель ТСЖ «Тимирязевски» и подрядной организации, выполнившей работы по ремонту подземного паркинга, на проведение экспертизы не явились, хотя были уведомлены о дате, времени и месте ее проведения уведомлением представителя инициативной группы жильцов дома Кочергиной Л.К.

В процессе осмотра произведены замеры геометрических характеристик подземного паркинга и его конструктивных элементов по ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения».

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.8.2.1. Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов. Инструментальными измерениями уточняют размеры конструкций, их расположение, размеры поперечных сечений, высоту помещения, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д.

Обмер геометрических параметров выполнялся с помощью поверенного измерительного инструмента:

- 1.Стальная геодезическая рулетка, 50м.;
- 2.Дальномер лазерный DISTO classic a (свидетельство о поверке №СП 0486142 от 26.03.2014 г.);
- 3.Цифровая фотокамера Canon Power Shot A3300IS.

В процессе изучения предоставленных документов выявлено:

- ООО «СКИФ Инжиниринг» обязалось выполнить работы по ремонту подземного паркинга, расположенного по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А в соответствии с договором подряда №4 от 19.06.2012 г и приложением №1 к договору подряда, заключенным между заказчиком – ТСЖ «Тимирязевский» в лице Председателя Правления Филатова В.Н. и подрядчиком - ООО «СКИФ Инжиниринг» в лице генерального директора Куц В.А.;

- Согласно п.1.1. договора подряда №4 от 19.06.2012 г работы выполнялись с использованием материалов Подрядчика;

- Согласно п.2.1 договора подряда №4 от 19.06.2012 г стоимость выполненных по договору подряда работ определяется на основании фактически выполненных работ (КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), из расчета цен на отдельные виды работ в соответствии со сметной документацией (Приложение №1 к договору подряда);

Экспертное заключение № 1072.021.19.23/03-14

- Согласно п.5.1 договора подряда №4 от 19.06.2012 г работы Подрядчиком должны быть завершены в сроки, определенные в дополнительных соглашениях. Так как дополнительные соглашения не предоставлены в распоряжение эксперта, то в соответствии с последними предоставленными актами КС-2 и КС-3 от 16.09.2013 г работы по договору подряда №4 от 19.06.2012 г были завершены и приняты Заказчиком 19.06.2013 г.

Выполненные на момент проведения экспертизы виды ремонтно - отделочных работ в помещении подземного паркинга с указанием их фактического объема, выявленные в процессе визуального осмотра и обмерных работ с применением Приложения №1 к договору подряда №4 от 19.06.2012 г, представлены в Таблице №1.

Таблица №1.

Элемент отделки	Вид работы, материал	Фактический объем работ, расход материала
Потолок	Окраска потолка краской белого цвета	247,5 м2
	Акриловая краска для бетона БЕТИЛАТ	Расход 200-300 г/кв.м в один слой. Примем 0,3 кг на 1 кв.м в 1 слой = 74,25 кг
Стены	Грунтовка стен и бетонных опор	3606,17 м2*
	БЕТИЛАТ - Грунт	Расход 200-250 г/кв. м в один слой. Примем 0,25 кг на 1 кв.м. = 901,54 кг
	Окраска стен и бетонных опор краской белого цвета	3606,17 м2
	Акриловая краска для бетона БЕТИЛАТ	Расход 200-300 г/кв.м в один слой. Примем 0,3 кг на 1 кв.м в 1 слой = 1081,85 кг
Пол	Расшивка трещин	829,5 м.п.
	Заделка трещин	829,5 м.п.
	Смесь для заделки трещин МАРЕИ	Так как точное название смеси неизвестно, то примем расход, учтенный в актах выполненных работ. На 1082 м.п – 148 компл., тогда на 829,5 м.п. – 113,46 компл.
	Грунтовка пола	6952,90 м2*
	ПОЛИМЕРДЕКОР - Грунт	Расход 0,1 – 0,3 кг на 1 кв.м. поверхности в зависимости от марки

Экспертное заключение № 1072.021.19.23/03-14

		и состояния бетона. Примем 0,2 кг на 1 кв.м. = 1390,58 кг
	Нанесение полиуретанового покрытия	6952,90 м2
	Полеуретановая краска для бетона ПОЛИМЕРДЕКОР	Расход 0,25-0,3 кг на 1 кв.м поверхности в зависимости от марки бетона и его состояния. Примем 0,3 кг на 1 кв.м. = 2085,87 кг
	Разметка пола и бетонных опор	467,17 м2
	Краска для разметки	Так как точное название краски неизвестно, то примем средний расход 0,3 кг на 1 кв.м. = 140,15 кг
	Нанесение антискользящего слоя на пандусе	218,6 м2
Дренаж	Демонтаж старых дренажных решеток	327,98 м.п.
	Монтаж новых дренажных решеток	327,98 м.п
	Изготовление дренажных решеток. Ширина решеток 0,37 м	327,98 м.п.
	Изготовление крышек для дренажных приемков	6,37 м2
	Монтаж дренажных насосов	4 шт.

* - Фактическое проведение данных работ очень сомнительно, но проверить их фактическое выполнение не является возможным.

При сравнении предоставленной сметы на ремонтно-отделочных работы в помещении подземного паркинга и актов КС-2 №002 от 13.07.2012 г, КС-2 №003 от 15.10.2012 г, КС-2 №001 от 11.04.2013 г, КС-2 №002 от 16.09.2013 г выявлено:

- несоответствие цены Изготовления дренажных решеток, а именно в смете указана стоимость работы – 959 руб/м.п и стоимость материалов – 1450 руб/м.п. (итого 2409 руб/м.п.), а в акте КС-2 №001 от 11.04.2013 г стоимость работ и материалов – 3435,22 руб/м.п. В данном экспертном заключении принимается стоимость изготовления дренажных решеток, указанная в смете на ремонтно-отделочных работы в помещении подземного паркинга в соответствии с п.2.1 договора подряда №4 от 19.06.2012 г;

Экспертное заключение № 1072.021.19.23/03-14

- наличие в акте КС-2 №002 от 16.09.2013 г дополнительных работ, не указанных в смете. Однако работы фактически выполнены и приняты Заказчиком по акту КС-2 по ценам в нем указанным. В данном экспертном заключении принимается стоимость дополнительных работ, указанная в акте №002 от 16.09.2013 г.

- в смете в общую стоимость работ включены накладные и транспортные расходы, а в акт КС-2 №002 от 16.09.2013 г включены только накладные расходы. В смете не утвержден процент по накладным и транспортным расходам, а также не понятен принцип их расчета.

Расчет стоимости фактически выполненных на момент проведения экспертизы видов ремонтно - отделочных работ в помещении подземного паркинга по фактическому объему, выявленному в процессе визуального осмотра и обмерных работ с применением Приложения №1 к договору подряда №4 от 19.06.2012 г и Акта КС-2 №002 от 16.09.2013 г, представлен в Таблице №2.

Таблица №2.

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед.изм.	Цена за ед., руб по смете	Количество	Стоимость
	Стены				
1	Грунтовка стен	м2	24	3606,17	86548,08
2	БЕТИЛАТ - Грунт	кг.	133,1	901,54	119994,974
3	Окраска стен и бетонных опор	м2	60	3606,17	216370,2
4	Акриловая краска для бетона БЕТИЛАТ	кг.	146,5	1081,85	158491,025
	Пол				
1	Расшивка трещин пола паркинга	м.п.	300	829,5	248850
2	Заделка трещин пола паркинга	м.п.	120	829,5	99540
3	Смесь для заделки трещин МАРЕИ	компл	1035	113,46	117431,1
4	Грунтовка пола	м2	24	6952,9	166869,6
5	ПОЛИМЕРДЕКОР - Грунт	кг.	239	1390,58	332348,62
6	Нанесение полиуретанового покрытия	м2	60	6952,9	417174
7	Полиуретановая краска для бетона ПОЛИМЕРДЕКОР	кг.	320	2085,87	667478,4
8	Разметка пола и бетонных опор	м2	180	467,17	84090,6
9	Краска для разметки	кг.	240	140,15	33636
10	Нанесение антискользящего слоя на пандусе паркинга	м2	260	218,6	56836
	Дренаж				
1	Демонтаж старых дренажных решеток	м.п.	181	327,98	59364,38
2	Монтаж новых дренажных решеток	м.п.	456	327,98	149558,88
3	Изготовление дренажных решеток	м.п.	2409	327,98	790103,82
4	Изготовление крышек для дренажных прямоугольников	м2	11800	6,37	75166
5	Монтаж дренажных насосов	шт	7000	4	28000
	Потолок				
1	Окраска потолка	м2	60	247,5	14850
2	Акриловая краска для бетона БЕТИЛАТ	кг.	146,5	74,25	10877,625
	Итого				3933579,30

Следовательно, стоимость фактически выполненных на момент проведения экспертизы видов ремонтно - отделочных работ в помещении подземного паркинга по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А составляет: **3 933 579,30** (Три миллиона девятьсот тридцать три тысячи пятьсот семьдесят девять) руб. 30 коп. без учета накладных и транспортных расходов.

В рамках экспертизы проведена оценка качества выполненных ремонтно-отделочных работ в подземном паркинге.

Перечень дефектов отделки в соответствии с нормативной документацией, выявленные при визуальном обследовании, приведен в Таблице №3.

Таблица №3

Наименование конструктивного элемента, изделия	Наименование дефекта	Нарушение требований норм
<p>Потолок и Стены (см. фотографии «Дефекты отделки потолка и стен подземного паркинга» - 26 шт. на 5 листах).</p>	<p>Поверхность стен и потолка не подготовлены под малярные работы, имеются трещины, неровности, шероховатости.</p> <p>Выполнение работ по грунтовке стен под сомнением. Если они и выполнены, то не сплошным слоем, с пропусками и разрывами.</p> <p>Малярный состав нанесен не сплошным слоем не равномерно, имеются неокрашенные участки, участки с окрашиванием другого цвета, просвечивания нижележащих слоев, отслоения.</p> <p>На окрашенной поверхности стен имеются потеки грязно-желтого цвета от протекания воды.</p>	<p>СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»</p> <p>п.3.12. При окраске качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям: поверхности при окраске должны быть сглаженными, без шероховатости; поверхностные трещины раскрыты, огрунтованы, заполнены шпатлевкой на глубину не менее 2 мм и отшлифованы; раковины и неровности огрунтованы, прошпатлеваны и сглажены; отслоения, потеки раствора удалены.</p> <p>п.3.25. Огрунтовку необходимо выполнять сплошным равномерным слоем, без пропусков и разрывов.</p> <p>п.3.26. Малярные составы необходимо наносить также сплошным слоем.</p> <p>п. 3.67. Поверхности должны иметь однотонную поверхность. Не допускаются просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, морщины, потеки, видимые крупинки краски, сгустки пленки на поверхности, следы кисти и валика, неровности.</p>

<p>Пол (см. фотографии «Дефекты отделки пола подземного паркинга» - 27 шт. на 4 листах).</p>	<p>Поверхность пола под покрытия не отшлифована, имеет трещины, выбоины и открытые расшитые и не заделанные швы, заделанные швы видны через полиуретановое покрытие.</p> <p>Полученные швы после заделки трещин не отшлифованы «заподлицо» с соседними поверхностями, материал заделки дефектов бетонного основания имеет отслоения.</p> <p>Поверхность покрытия имеет трещины, волны, вздутия, приподнятые кромки, отслоения, пятна и вкрапления другого цвета, неокрашенные участки. Цвет покрытия неровный. Полиуретановое покрытие, разметка и антискользящий слой на пандусе истерлись до бетонного основания.</p>	<p>СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»</p> <p>п.4.43. табл. 25 . Поверхность покрытия не должна иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному.</p> <p>Полы. Технические требования и правила проектирования, устройства, приемки, эксплуатации и ремонта (в развитие СНиП 2.03.13-88 «Полы» и СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»)</p> <p>п. 8.12.4 Эпоксидные и полиуретановые мастичные покрытия полов следует выполнять по тщательно подготовленной поверхности стяжки. Поверхность стяжки перед нанесением мастичных составов следует отфрезеровать или подвергнуть дробеструйной обработке, или, по крайней мере, отшлифовать мозаично-шлифовальной машиной с алмазными дисками и обеспылить.</p> <p>п. 8.12.5 Выполненные в процессе изготовления бетонного подстилающего слоя деформационно-усадочные швы следует заделать до начала нанесения полимерного покрытия.</p> <p>п. 11.11. Поверхность покрытия пола должна быть ровной и гладкой, на ней не должно быть пыли, жира и других загрязнений, препятствующих адгезии полимерного покрытия.</p> <p>п.12.7.1 Усадочные трещины в бетонных покрытиях полов Технология заделки данных трещин предусматривает их расшивку при помощи углошлифовальной машинки, оснащенной алмазным диском шириной 3-4 мм, на глубину до 5 мм, очистку их щетками от мусора и обеспыливание. Концы трещин целесообразно засверлить сверлом диаметром 8-10 мм, что позволяет ликвидировать место наибольшей концентрации напряжений. После отверждения ремонтных составов (прежде всего составов на основе полимеров) следует провести шлифование полученного шва «заподлицо» с соседними поверхностями.</p> <p>Рекомендации по устройству полов (в</p>
--	---	--

		<p>развитие СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»).</p> <p>п.7.98. Поверхность пола под покрытия шлифуется или фрезеруется, обеспыливается, огрунтовывается.</p> <p>п. 8.11. Трещины, выбоины и открытые швы в элементах пола не допускаются.</p> <p>Рекомендации по технологии устройства бесшовных покрытий полов</p> <p>п. 4.3. Поверхность покрытия должна быть однотонной без полос, пятен и вкраплений другого цвета</p> <p>МДС 31-11.2007 «Устройство полов»</p> <p>п. 10.1. Поверхность пола не должна иметь вмятин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок и других подобных дефектов. Цвет покрытия должен быть ровным и соответствовать проектному.</p>
<p>Дренажные решетки (см. <i>фотограф ии «Дренажные решетки подземного паркинга» - 12 шт. на 2 листах).</i></p>	<p>Крепление дренажных решеток отсутствует. Решетки наплотно прилегают к основанию, качаются и перепад уровней между решеткой и поверхностью пола достигает 2,5 см.</p> <p>На поверхности дренажных решеток следы коррозии.</p> <p>В некоторых местах присутствует мастика, на которой лежат дренажные решетки, но она не выполняет фиксирующую функцию.</p>	<p>Рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Для того чтобы не произошло смещений решетки, а как следствие, и различных травм или аварий, они фиксируются болтами. 2. При положении решетки вровень с поверхностью они не создают помех движению и обеспечивают беспрепятственный проезд транспорта. 3. При плохом закреплении решеток разрушается бетон кромок дренажных лотков 4. Решетки должны плотно, без качаний прилегать к опорной поверхности корпуса.

Из результатов проведенного исследования следует, что качество ремонтно- отделочных работ в подземном паркинге по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А не отвечают требованиям нормативных документов, а именно требованиям:

- пунктов 3.12, 3.25, 3.26, 3.67, 4.43 табл 25 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;
- пунктов 8.12.4, 8.12.5, 11.11, 12.7.1 Полы. Технические требования и правила проектирования, устройства, приемки, эксплуатации и ремонта (в развитие СНиП 2.03.13-88 «Полы» и СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»);
- пунктов 7.98, 8.11 Рекомендаций по устройству полов (в развитие СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»);
- пункта 4.3 Рекомендаций по технологии устройства бесшовных покрытий полов;
- пункта 10.1 МДС 31-11.2007 «Устройство полов».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

По результатам анализа представленных документов, визуального осмотра, проведенных замеров и расчетов установлено:

- Выполненные на момент проведения экспертизы виды ремонтно - отделочных работ в помещении подземного паркинга представлены в Таблице №1 (см. стр 3-4 настоящего экспертного заключения);

- Стоимость фактически выполненных на момент проведения экспертизы видов ремонтно - отделочных работ в помещении подземного паркинга по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А составляет: **3 933 579,30** (Три миллиона девятьсот тридцать три тысячи пятьсот семьдесят девять) руб. 30 коп. без учета накладных и транспортных расходов;

- Качество ремонтно- отделочных работ в подземном паркинге по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, д.13А не отвечают требованиям нормативных документов, а именно требованиям: пунктов 3.12, 3.25, 3.26, 3.67, 4.43 табл 25 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; пунктов 8.12.4, 8.12.5, 11.11, 12.7.1 Полы. Технические требования и правила проектирования, устройства, приемки, эксплуатации и ремонта (в развитие СНиП 2.03.13-88 «Полы» и СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»); пунктов 7.98, 8.11 Рекомендаций по устройству полов (в развитие СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»); пункта 4.3 Рекомендаций по технологии устройства бесшовных покрытий полов; пункта 10.1 МДС 31-11.2007 «Устройство полов», пункта 2.4.

Дата начала экспертизы
12.05.2014г.

Дата окончания экспертизы
03.06.2014г.

Эксперт _____
МП.

Заключение получил _____