



ЭКСП-Ф
НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая экспертиза и оценка ЭКСП-Ф»
г. Москва

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА
№ 38-2022
(Строительно-техническая экспертиза)**

**по определению причины залива жилого помещения
(квартира), расположенного по адресу: г. Москва, ул. пр-кт
Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59**

Дата составления: 1 декабря 2022 г.

Заказчик: Муругова Ирина Владимировна

Исполнитель: ООО «Независимая экспертиза и оценка ЭКСП-Ф»

Москва, 2022 г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1. Основание для производства экспертизы:

Договор на оказание услуг № 38-2022 от 03 октября 2022 г., который составили между собой Муругова Ирина Владимировна и ООО «Независимая экспертиза и оценка ЭКСП-Ф».

2. Время и место проведения экспертного заключения:

Настоящее заключение проведено в период с 03 октября 2022 г. по 1 декабря 2022 г. с перерывами, согласно трудового распорядка, в т.ч. с перерывом на выходные дни, по адресу: 125315, г. Москва, Киевское ш. 22-ой км. домовладение 4, офис 409, назначенным экспертным учреждением: ООО «Независимая экспертиза и оценка ЭКСП-Ф», ОГРН 1217700580690 от 30.11.2021 г.

3. Настоящее заключение дано экспертом:

Анисимов Виталий Владимирович, строительно-технический эксперт. Общий стаж по специальности более 15 лет. Стаж в экспертной деятельности - 6 лет. Образование: Диплом № БВС 0578710 от 22.06.1999 г. об окончании Московского Государственного Строительного Университета по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Дипломированный инженер-строитель; Включен в Национальный реестр специалистов в области строительства НОСТРОЙ, номер специалиста С-77-170461.

4. Заказчик экспертизы: Муругова Ирина Владимировна

5. Объект экспертизы:

- Полотенцесушитель на стойке ГВС в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59

6. Сведения о предоставленных документах:

1. Выписка из ЕГРН от 19.11.2020 г.;
2. Акт от 27.09.2022 г.

7. Задачи (вопросы) экспертизы:

1. Какова причина залива в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?
2. Является ли срыв общедомового вентиля (шарового крана на полотенцесушитель) следствием его производственного, эксплуатационного или деградационного дефекта, или следствием иных, внешних причин или воздействий?
3. В связи с разрывом общедомового вентиля в квартире Заказчика, а также в ходе досудебного урегулирования спора с собственниками квартиры, какие можно отметить допущенные ГБУ «Жилищник района Новогиреево» нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?

8. Цель исследования

1. Визуальное и инструментальное обследование инженерных систем.
2. Проверка соответствия качества работ и применённых материалов СП, ГОСТ, техническим регламентам.
3. Классификация выявленных дефектов (при наличии).

9. Метод исследования:

Объем работ включал в себя следующие процедуры:

Осмотр объекта экспертизы (03 октября 2022 г.) органолептическим и измерительным методами;

1. Изучение информации и документации, предоставленной Заказчиком и анализ информации относительно объекта исследования, имеющейся в открытом доступе (в сети Интернет) при необходимости;
2. Выбор подходов и методов к оценке.

10. Сведения о приборах и инструментах, использованных при выполнении исследования:

1. Телефон iPhone SE 2020;
2. Дальномер лазерный Leica DISTO D5, регистрационный № 41142-09. Свидетельство о поверке № С-АКЗ/01-03-2022 от 01.03.2022 г. действительно до 28.02.2023 г.

11. Присутствующие на осмотре:

Заказчик экспертизы: Муругова И.В.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Обследование помещения проведено в три связанных между собой этапа:

1. Подготовка к проведению обследования;
2. Предварительное (визуальное) обследование;
3. Детальное (инструментальное) обследование.

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 6.1 Подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

Экспертом произведен внешний осмотр объекта, с выборочным фиксированием на фотокамеру, 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, шупы и прочее)».

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.8.2.1.

Методы исследования, использованные при подготовке настоящего заключения, относятся к общенаучным (описание, сравнение) и частнонаучным (аналитический метод).

Приведенные и использованные при составлении заключения правовые и нормативно-технические ссылки даны на основании действующих документов, приведенных в специализированных справочных системах «Стройэксперт», «Стройконсультант», открытых Государственных интернет-порталах нормативной и правовой документации.

В строительной терминологии под понятием «недостаток» понимается «дефект».

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.) ГОСТ 15467-79 (СТ СЭВ 3519-81).

Дефекты и повреждения строительных конструкций устанавливают по внешним признакам, приведенным в нормативно-технических актах и методиках (ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния; Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов; ГОСТ 15467-79. Управление качеством продукции. Основные понятия; Дефекты зданий и конструкций и их последствия. Оценка технического состояния зданий и их конструктивных элементов; Правила контроля за техническим состоянием зданий и сооружений; СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений и др.), а степень повреждения — путем оценки количественных и качественных параметров повреждений и дефектов.

В соответствии с «Классификатором» основных видов дефектов в Строительстве и промышленности строительных материалов (Утвержден Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17 ноября 1993 г.) устанавливает основные понятия, термины и определения, в рамках установленных границ понятий:

Значительный дефект

Дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции, и ее долговечность. Дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами. При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.

Устранимый дефект

Дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно.

Неустрашимый дефект

Дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно. (ГОСТ 15467-79 Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения (с Изменением N1)" от 26.01.1979 г.).

Потребительская ценность выполненных работ для заказчика.

Заключается в том, что результаты принятых работ могут быть использованы для целей, на достижение которых были направлены совместные действия сторон по исполнению договора.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (часть 2, Глава 37, статья 721), качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено – для обычного использования результата работы такого рода.

Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда,

подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Настоящее заключение составлено на основании данных натурного обследования, выполненного с учетом требований действующей нормативно-технической документации (СП, ТР, СНиП, ГОСТ, ВСН и т.д.), положений и методических документов по обследованию. Выводы, содержащиеся в заключении, являются неотъемлемой частью настоящего заключения и ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в задании на исследование целях;
2. В процессе исследования предполагалось, что представленная информация заказчиком является точной и достоверной. Специальных исследований представленных документов не производилось.

В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" аналитическая, исследовательская, экспертная деятельность не лицензируется, так как такая деятельность отсутствует в Перечне видов деятельности, на которые требуются лицензии" (ст. 12 вышеуказанного закона).

Ответ на вопрос №1

Какова причина залива в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?

Произведён осмотр помещения санузла. Результаты представлены в таблицах 1,2.

Место исследования –стояк в квартире по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59.

Таблица 1. Описание здания и помещения

Общая характеристика здания	
Адрес местоположения	г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59
Год постройки дома	1970
Назначение здания	Жилой многоквартирный дом
Количество этажей	14
Перекрытия	Железобетонные
Каркас	Панельный
Характеристика помещения	
Тип помещения	Жилое
Этаж расположения	9
Подъезд	1
Санузел	Совмещенный
Расположение стояка	Санузел
Общая площадь, м ²	47,4

Внутренний водопровод

Внутренняя система водопровода (внутренний водопровод): Система трубопроводов и устройств, обеспечивающая подачу воды к санитарно-техническим приборам, технологическому оборудованию и к пожарным кранам в границах внешнего контура стен одного здания или группы зданий и сооружений и имеющая общее водоизмерительное устройство от наружных сетей водопровода населенного пункта или предприятия. В особых природных условиях граница внутреннего водопровода считается от ближайшего к зданию (сооружению) контрольного колодца;

водопроводная сеть: Система трубопроводов и сооружений на них, предназначенных для водоснабжения;

централизованная система водоснабжения: Комплекс инженерных сооружений населенных пунктов для забора, подготовки, транспортирования и передачи абонентам питьевой воды;

Трубопроводы систем водопровода (в том числе, наружного пожаротушения) и канализации, прокладываемые вне зданий, должны соответствовать нормам на наружные сети водоснабжения и канализации (СП 31.13330 и СП 32.13330).

Трубы, арматура, оборудование и материалы, применяемые при устройстве внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации и водостоков, должны соответствовать требованиям настоящих норм, национальных стандартов, санитарно-эпидемиологических норм и других документов, утвержденных в установленном порядке.

Для транспортирования и хранения воды питьевого качества следует применять трубы, материалы и антикоррозионные покрытия, прошедшие санитарно-эпидемиологическую экспертизу и имеющие соответствующие разрешения и сертификаты для применения в хозяйственно-питьевом водоснабжении.

Системы внутреннего водопровода (хозяйственно-питьевого, горячего водоснабжения, производственного, противопожарного) включают: вводы в здания, узлы учета потребления холодной и горячей воды, разводящую сеть, стояки, подводки к санитарным приборам и технологическим установкам, водоразборную, смесительную, запорную и регулируемую арматуру. В зависимости от местных условий, технологии производства в системе внутреннего водопровода допускается предусматривать запасные (аккумуляторные) и регулирующие емкости.

Гидростатическое давление в системе хозяйственно-питьевого или хозяйственно-противопожарного водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора должно быть не более 0,45 МПа (для зданий, проектируемых в сложившейся застройке не более 0,6 МПа), на отметке наиболее высоко расположенных приборов - по паспортным данным этих приборов, а при отсутствии таких данных не менее 0,2 МПа.

Трубы, арматура, оборудование и материалы, применяемые при устройстве внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации и водостоков, должны соответствовать требованиям настоящего свода правил, национальных стандартов, государственным санитарно-эпидемиологическим и другим документам, утвержденным в установленном порядке.

Трубопроводные системы холодной и горячей воды должны выполняться из труб и соединительных деталей, срок службы которых при температуре воды 20 °С и нормативном давлении составляет не менее 50 лет, а при температуре 75 °С и нормативном давлении - не менее 25 лет, при этом гидравлические сопротивления должны оставаться неизменными в течение всего срока эксплуатации.

На сетях хозяйственно-питьевого водоснабжения следует устанавливать запорную, водоразборную, смесительную и термосмесительную арматуру, обратные клапаны, регуляторы давления и регуляторы расхода воды. Конструкция водоразборной и запорной арматуры должна обеспечивать плавное открывание и закрывание потока воды. Водоразборная, регулирующая и запорная арматура должна иметь сертификат соответствия.

Счетчики воды следует устанавливать на вводах трубопроводов холодного и горячего водопровода в каждое здание и сооружение, в каждую квартиру жилых зданий и на ответвлениях трубопроводов в любые нежилые помещения, встроенные или пристроенные к жилым, производственным или общественным зданиям. На ответвлениях трубопроводов к отдельным помещениям, а также на подводках к отдельным санитарно-техническим приборам и к технологическому оборудованию счетчики воды устанавливаются по заданию на проектирование.

Перед счетчиками (по ходу движения воды) следует предусматривать установку механических или магнитно-механических фильтров. Потери давления в фильтре не должны превышать 50% потерь давления.

Счетчики горячей и холодной воды следует устанавливать на горизонтальных участках трубопроводов. Допускается установка счетчиков воды на вертикальных или наклонных участках трубопроводов, если такая установка предусмотрена паспортом счетчика. При размещении квартирных счетчиков холодной и горячей воды на вертикальных участках трубопроводов допускается применение счетчиков, соответствующих метрологическому классу А (по действующим стандартам на счетчики воды).

При конструировании трубной обвязки узлов установки счетчиков холодной и горячей воды надлежит: с каждой стороны счетчика предусматривать установку запорной арматуры, обеспечивающей отключение воды на участке с установленным счетчиком (шаровые краны, вентили с керамическим шайбами, задвижки с обрезиненным клином и т.п.); для квартирных счетчиков воды запорная арматура устанавливается только до счетчиков (по ходу движения воды).

Трубопроводная арматура

Трубопроводная арматура (арматура). (ТПА): Техническое устройство, устанавливаемое на трубопроводах, оборудовании и емкостях, предназначенное для управления потоком рабочей среды путем изменения проходного сечения

Трубопроводная арматура по разновидности присоединения к трубопроводу подразделяется на следующие разновидности:

- **бесфланцевая арматура:** Арматура, присоединяемая к трубопроводу без помощи фланцев или не имеющая фланцев корпуса, но устанавливаемая между фланцами трубопровода;
- **межфланцевая арматура:** Бесфланцевая арматура, устанавливаемая между фланцами трубопровода;
- **муфтовая арматура:** Арматура, имеющая присоединительные патрубки с внутренней резьбой;
- **арматура под приварку (приварная арматура):** Арматура, имеющая патрубки для приварки к трубопроводу, оборудованию или емкости;
- **фланцевая арматура:** Арматура, имеющая фланцы для присоединения к трубопроводу, оборудованию или емкости;
- **папковая арматура:** Арматура, имеющая присоединительные патрубки с наружной резьбой и буртиком;
- **штуцерная арматура:** Арматура, имеющая присоединительные патрубки с наружной резьбой;

Кран: Тип арматуры, у которой запирающий или регулирующий элемент, имеющий форму тела вращения или его части, поворачивается вокруг собственной оси, произвольно расположенной по отношению к направлению потока рабочей среды.

По виду трубопроводной арматуры краны делятся на:

- **Запорный кран** - вид трубопроводной арматуры, обеспечивающей возможность прекращения потока теплоносителя через кран, а также полное возобновление потока теплоносителя через кран без функций регулирования.
- **Регулирующий кран** - вид трубопроводной арматуры, обеспечивающей возможность заданного изменения количества теплоносителя, протекающего через кран.

По типу делятся на:

- Краны ручного управления - краны, имеющие рукоятку и указатели для изменения вручную количества теплоносителя, проходящего через кран.
- Кран вентильного типа - кран, в котором регулирующий узел выполнен в виде возвратно-поступательного золотника.
- Кран пробкового типа - кран, в котором регулирующий узел выполнен в виде поворотной пробки.
- Кран шарового типа - кран, в котором регулирующий узел выполнен в виде сферического тела.

- Кран дроссельного типа - кран, в котором регулирующий узел выполнен в виде иглы с возвратно-поступательным движением.

Опасность нанесения вреда жизни и здоровью граждан, окружающей среде, жизни и здоровью животных, имуществу физических и юридических лиц, исходящая от арматуры в результате ее критического отказа, заключается:

- В разрушении арматуры;
- В потере герметичности по отношению к внешней среде;
- В разрушении трубопроводной системы из-за невыполнения арматурой функций по назначению.

В соответствии с ГОСТ Р 53672-2009 «Арматура трубопроводная. Общие требования безопасности». К потенциально возможным отказам арматуры относятся:

- потеря прочности корпусных деталей и сварных швов;
- потеря плотности материалов корпусных деталей и сварных швов;
- потеря герметичности по отношению к внешней среде по уплотнениям неподвижных (прокладочных и беспрокладочных) соединений корпусных деталей, подвижных соединений (сальников, сильфонов, мембран и др.);
- потеря герметичности затвора сверх допустимых пределов;
- невыполнение функций по назначению.

К критериям предельного состояния арматуры относятся:

- начальная стадия нарушения целостности корпусных деталей (потение, капельная течь, газовая течь);
- недопустимое изменение размеров элементов по условиям прочности и функционирования арматуры;
- потеря герметичности в разъемных соединениях, не устранимая их подтяжкой расчетным крутящим моментом;
- возникновение трещин на основных деталях арматуры;
- наличие шума от протекания рабочей среды через затвор или обмерзания (образования инея) на корпусе со стороны выходного патрубка при положении арматуры «закрыто», свидетельствующих об утечке через затвор запорной или предохранительной арматуры;
- увеличение крутящего момента при управлении арматурой до значений выше норм, указанных в таблице 3, 6.1.7, ЭД и ТУ.

Предельные состояния арматуры предшествуют ее отказам. К монтажу допускается арматура, имеющая ПС (паспорт соответствия) и РЭ (рекомендация по эксплуатации), в том числе и на отдельные комплектующие изделия.

Причины возникновения гидроудара и его особенности

Основная причина гидроудара – это изменение скорости потока жидкости в трубе. При этом перепад должен быть скачкообразный, то есть, резким. К примеру, отключился насос подачи воды, или, наоборот, он резко включился. Особенно это будет чувствоваться в местах, где поток воды встречается с какой-либо преградой: воздушным пузырем или запорной арматурой. Через задвижки и вентили жидкость проходит без проблем, здесь ее скорость практически не изменяется, но увеличивается перед ними ее объем.

А увеличение массы – это увеличение давления на данном участке, которое при разных обстоятельствах может превышать 10 атм. Такой избыточный объем должен куда-то выйти, а

так как водопроводная система отчасти закрытая, то появляется большая вероятность, что труба на этом участке, особенно в стыке с запорной арматурой, разорвется.

Об основной причине уже упоминалось – включение или выключение насоса. Теперь остальные причины.

- Воздушные пробки, которые образуются внутри трубной разводки водопровода. Поэтому от них надо избавляться еще до начала работы. Правда, необходимо отметить, что такая причина не является основной, когда дело касается водоснабжения. Чаше воздух становится причиной гидроударов в системах отопления.

- Если резко закрыть вентиль или задвижку на магистральном контуре подачи воды. Специалисты отмечают, что данная причина становится основной, потому что в водопроводные схемы стали устанавливать быстро закрывающиеся элементы, такие как шаровые краны. И если внутри трубы окажется воздушная пробка, то давление при закрытии крана может резко подняться от 1 до 10. Конечно, надо отдать должное производителям труб, они могут выдержать и не такие нагрузки. Но многократное давление может вывести из строя даже их.

- Перебон с подачей электроэнергии становится, во-первых, причинами резкого отключения насосного оборудования. А уже, во-вторых, резкой остановкой скорости потока жидкости. Соответственно все то же самое произойдет и с включением.

- Неправильного монтажа оборудования;
- Механического удара;
- Заводского брака каких-либо элементов;
- Результата приложенной изнутри силы;
- Резкого закрытия крана системы.

Как правильно закрывать запорную арматуру.

остановка при плавном закрытии



циркулирующая жидкость



*резко закрытый кран
= гидроудар*

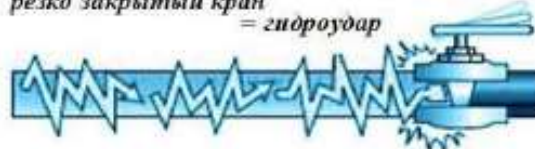


Рисунок 1. Правильное закрытие запорное арматуры

Безопасность системы водоснабжения основана на правильном подходе к ее проектированию. Поэтому очень важно, создавая водопровод, учитывать все нюансы, касающиеся причин возникновения гидравлических ударов. И самое основное – это постараться создать такую трубную разводку, в которой вода при движении не встречала преград, а точнее, их должно быть, как можно меньше.

Но даже установленный вентиль на пути движения воды не всегда будет той преградой, которая создаст большое давление. Ведь все будет зависеть от объема жидкости, которая начнет собираться перед ним. К примеру, короткий трубопровод или труба с малым диаметром. На таких участках гидравлические удары большая редкость.

Что касается последствий, то неприятных моментов, созданных гидроударом достаточно много.


- Разрушаются трубные разводки.
- Выходит, из строя запорная арматура и насос.
- Затапливаются помещения.
- Портится мебель и другие предметы интерьера.
- Требуется ремонт водопровода с полной или частичной заменой труб.
- На какое-то время прекращается подача воды в дом.

Основная причина гидроудара – это изменение скорости потока жидкости в трубе. При этом перепад должен быть скачкообразный, то есть, резким. К примеру, отключился насос подачи воды, или, наоборот, он резко включился. Особенно это будет чувствоваться в местах, где поток воды встречается с какой-либо преградой: воздушным пузырем или запорной арматурой. Через задвижки и вентили жидкость проходит без проблем, здесь ее скорость практически не изменяется, но увеличивается перед ними ее объем.

Если есть опасения, что большим напором может быть повреждена сама система водоснабжения - понижение давления обеспечит установленный на вводе к потребителю редуктор.

Фотографии исследования

Таблица 2.

№ ИДЛ.	Фотография, описание
1.	 <p data-bbox="655 1429 1145 1449">Общий вид сантехнического шкафа в санузле.</p>

3.



Место срыва общедомового вентиля ГВС (шарового крана на полотенцесушитель).
Коррозия на вентиле.

4.



Демонтированная труба стояка ГВС.

Согласно проведенному исследованию, причиной произошедшего затопления является срыв шарового крана на полотенцесушитель, который является общедомовым вентиляем, так как находится непосредственно на трубе стояка ГВС до первого запорного крана. Таким образом, авария произошла до первого запорного крана непосредственно на трубе стояка ГВС.

Ответ на вопрос №2

Является ли срыв общедомового вентиля (шарового крана на полотенцесушитель) следствием его производственного, эксплуатационного или деградационного дефекта, или следствием иных, внешних причин или воздействий?

Вероятными причинами срыва общедомового вентиля может быть следствием нескольких факторов:

- Ослабление корпуса вследствие коррозии и налета извести (деградационный дефект);
- Несвоевременная замена (эксплуатационный дефект);
- Разрушение вследствие резкого изменения давления в системе (внешнее воздействие).

Таким образом, срыв общедомового вентиля произошел вследствие коррозии, который является основным фактором. Несвоевременная замена и перепад давления возможно являются сопутствующими факторами.

Ответ на вопрос №3

В связи с разрывом общедомового вентиля в квартире Заказчика, а также в ходе досудебного урегулирования спора с собственниками квартиры, какие можно отметить допущенные ГБУ «Жилищник района Новогиреево» нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?

Допущенные ГБУ «Жилищник района Новогиреево» нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации, содержатся в следующих утвержденных нормативных правовых актах:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, пп.5, 10, 11, 13 и 42. (Постановление Правительства РФ от 13.08.2016 г. № 491 в ред.03.02.2022 г.);

В соответствии с п. 5 Постановления Правительства РФ N 491 от 13.08.2006 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего

имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а **при непосредственном управлении** многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

- Положение «О порядке проведения ремонта, связанного с повреждением жилого помещения», а именно, «если виновной стороной является организация, осуществляющая эксплуатацию жилого дома, то она производит ремонт поврежденного жилого помещения за свой счет» (Приложение № 2 к приказу № 55-48/1 УГЗ и УЖКХиБ от 12 марта 2001 г.)

Таким образом, ответственность в связи с разрывом общедомового вентиля в квартире Заказчика лежит на ГБУ «Жилищник района Новогиреево», имеются нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации.

ВЫВОДЫ

Вопрос 1. Какова причина залива в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?

Ответ 1. Причиной произошедшего затопления является срыв общедомового вентиля.

Вопрос 2. Является ли срыв общедомового вентиля (шарового крана на полотенцесушитель) следствием его производственного, эксплуатационного или деградационного дефекта, или следствием иных, внешних причин или воздействий?

Ответ 2. Срыв общедомового вентиля является следствием нескольких факторов: вследствие коррозии, который является основным, а также несвоевременная замена и перепад давления, которые возможно являются сопутствующими факторами.

Вопрос 3. В связи с разрывом общедомового вентиля в квартире Заказчика, а также в ходе досудебного урегулирования спора с собственниками квартиры, какие можно отметить допущенные ГБУ «Жилищник района Новогиреево» нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, ул. пр-кт Федеративный, д. 40, к.1, кв. 59?

Ответ 3. Допущенные ГБУ «Жилищник района Новогиреево» нарушения законодательства в сфере ЖКХ в части организационно-технических требований к управляющей организации, содержатся в следующих утвержденных нормативных правовых актах:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, пп.5, 10, 11, 13 и 42. (Постановление Правительства РФ от 13.08.2016 г. № 491 в ред.03.02.2022 г.);

Строительно-технический эксперт

_____ *Анисимов В. В.*

Правовая информация и стандарты

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ);
2. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г.;
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135;
5. "ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГПК РФ) от 14.11.2002 N 135-ФЗ;
6. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 года №73-ФЗ;
7. ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;
8. ГОСТ 26433.2-94 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений;
9. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г.;
10. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (с изменениями и дополнениями) Приложение. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
11. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (с изменениями и дополнениями). Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции МДС. 13-21.2007;
12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016) ЖК РФ, Статья Объекты жилищных прав;
13. ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий;
14. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
15. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;
16. СП «54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»;
17. СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85»;