

ВИСНОВОК ЕКСПЕРТА
за результатами проведення
ЕКСПЕРТНОГО БУДІВЕЛЬНО – ТЕХНІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

ВСТУП

Складений 08 квітня 2019 року

№02.04.19

14.03.2019 року до ТОВ "Бізнес Ассіст" надійшла заява Хчоян Бориса Жораєвича від 14 березня 2018 року з проханням провести експертне будівельно-технічне дослідження ремонтно-будівельних робіт по оздобленню поверхонь лицевальною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48.

Разом з заявою надійшли копії наступних документів:

1. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав власності №91332330;

2. Договір міни земельних ділянок від 29 грудня 2014 року.

Оригінальний примірник «Дизайн рішення будинку в м. Києві вул. Садова, 12».

Роздруківка таблиці з переліком матеріалів (кількістю та номенклатурою лицевальної плитки) придбаних заявником.

На дослідження поставлено наступні питання:

1. Чи відповідають виконані роботи по оздобленню поверхонь лицевальною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 вимогам ДБН та інших нормативних актів в будівництві щодо якості завершених робіт?

2. Чи завершені роботи по оздобленню поверхонь лицевальною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12? Якщо не завершені то що який склад і обсяги незавершених робіт?

3. Якщо виконані роботи по оздобленню поверхонь лицевальною плиткою та мозаїкою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н),

вулиця Садова, 12, будинок 48 не відповідають вимогам ДБН та інших нормативних актів в будівництві щодо якості завершених робіт то який склад і обсяг робіт по приведенню поверхонь оздоблювальною плиткою і мозаїкою до стану відповідного вимогам нормативних документів?

4. Яка фактична витрата матеріалу (лицювальної плитки та мозаїки) мала б бути при виконанні робіт по оздобленню поверхонь? Чи відповідає розрахована витрата лицювальної плитки та мозаїки кількості плитки та мозаїки зазначеної в «Роздруківці таблиці з переліком матеріалів (кількістю та номенклатурою лицювальної плитки) придбаних заявником» за вирахуванням наявних залишків?

Проведення дослідження доручено судовому експертові Лиценко Михайло Володимировичу, який має вищу будівельно-технічну освіту за ступенем спеціаліста, вищу пожежно-технічну освіту за ступенем спеціаліста, кваліфікацію судового експерта за спеціальностями: 10.6. «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів», 10.10. «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд», стаж експертної роботи з 2012 року. Свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта №1606 видане рішенням Центральної експертно – кваліфікаційної комісії Міністерства юстиції України 14 грудня 2012 р., дійсне до 30 січня 2022 року.

21.03.2019 року було проведено обстеження об'єкта дослідження. Було обстежено результати виконаних ремонтно-будівельних робіт по оздобленню поверхонь лицювальною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48. Обстеження проводилось в присутності заявника Хчоян Бориса Жораєвича. Романенко Володимир Васильович про дату та час обстеження був повідомлений телеграмою, на обстеження не з'явився.

При проведенні обстеження здійснювалась фото зйомка цифровим фотоапаратом пристрою HUAWEI P. Умови зйомки: денне та штучне освітлення.

Заміри здійснювались металевою рулеткою РИ-5-25-М, металевою лінійкою, металевою рулеткою Р 30 УЗК, металевою рейкою довжиною 2 м, виском, штангенциркулем.

Об'єктами дослідження є:

ремонтно-будівельні роботи по оздобленню поверхонь лицювальною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48;

документи надані на дослідження.

Нормативні акти, методики, рекомендована науково-технічна та довідкова література:

1. ДСТУ-Н Б А.3.1-23:2013 «Настанова щодо проведення робіт з улаштування ізоляційних, оздоблювальних, захисних покриттів стін, підлог і покрівель будівель і споруд. (СНиП 3.04.01-87, MOD)» Прийнято та надано чинності: наказ Мінрегіон від 18.07.2013 р. N 326;

2. ДСТУ-Н Б В.2.6-203:2015 «Настанова з виконання робіт при виготовленні та монтажі будівельних конструкцій» затверджено Наказом Мінрегіонбуду від 03.09.2015 № 215;
3. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2013 № 293, чинний з 2014-01-01;
4. ДСТУ Б Д.2.4-13:2012 «Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи. Склярські, шпалерні та облицювальні роботи. Збірник 13»;
5. ДСТУ Б Д.2.4-13:2012 «Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи. Підлоги. Збірник 7»;
6. «Методика визначення якості виконаних будівельно-монтажних робіт» Харківський НДІСЕ Міністерства юстиції України. 10.6.01 від 05.06.2009;
7. Інформаційний ресурс всесвітньої комп'ютерної мережі «Інтернет».

ДОСЛІДЖЕННЯ

Дослідження проводиться методами:

аналізу;
порівняння;
зіставлення результатів візуального-інструментального дослідження об'єкта дослідження та матеріалів наданих на дослідження, з вимогами нормативних документів по проектуванню, влаштуванню та експлуатації відповідних систем та конструкцій;
розрахунку.

ПО ПЕРШОМУ, ДРУГОМУ ТА ТРЕТЬОМУ ПИТАННЯХ

Оскільки перше, друге та третє питання поставлені перед експертом потребують дослідження одних і тих самих об'єктів з використанням однієї й тієї ж нормативної бази дослідження по них об'єднано.

Вимогами нормативних актів, методик, рекомендованої науково-технічної та довідкової літератури передбачено:

Методика визначення якості виконаних будівельно-монтажних робіт. Харківський НДІСЕ Міністерства юстиції України. Реєстраційний №05.06.2009:

Експертиза качества строительства и ремонта производится с целью выявления недостатков и нарушений в проведении строительно-монтажных и ремонтных работ и урегулирования споров между заказчиком и подрядчиком.

Экспертное исследование по данному направлению производится по следующей схеме:

1. Обследование объектов в натуре, фиксация результатов исследования;
2. Подбор необходимой нормативной литературы;
3. Изучение документации по строительству объекта и материалов дела;
4. Качество выполненных строительно-монтажных и ремонтных работ определяется соответствием их рабочему проекту, требования технический условий и других нормативных документов;

5. Составления заключения и формулировка выводов.

1. Етап. Огляд об'єкта в натурі. Фіксація результатів обстеження

Візуально-інструментальне проводилось по поверхх та за типами плитки. Нумерація приміщень прийнята відповідно до відомостей «Дизайн рішення будинку в м. Києві вул. Садова, 12». Обсяги та номенклатура прийняті відповідно до контрольних обмірювань та відомостей «Дизайн рішення будинку в м. Києві вул. Садова, 12».

Таблица 1

Перший поверх	
Приміщення в яких влаштовано на підлозі керамогранітну, лицювальну плитку типу « HEGEL LAPP RETT » товщ. 10 мм 60x120 см	
1	Тамбур 1. Відповідає ДСТУ. Не завершено 2,18 кв.м., не зашпаровано шви.
2	Прихожа. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
3	Столова. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
4	Гостинна. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
5	Кухня. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
7	Кладова. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
9	Коридор. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
10	Тамбур 2. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
12	Пральня. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
Загальна площа укладки плитки на підлогу 96,63 кв.м. Фото 1,2,3,4,5,6 додатку 1.	
Приміщення в яких на підлозі та стінах влаштовано керамогранітну, лицювальну плитку типу «Atlas Concorde 5N3G Marvel Calacatta Extra Lappato » 30x60см	
11	Санвузол 2. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
Загальна площа укладки плитки на підлогу 1,86 кв.м., на стіни 16,5 кв.м. Фото 7,8 додат. 1	
Приміщення в яких влаштовано на підлозі керамогранітну, лицювальну плитку типу « La Fabbrica Kauri Kamai » товщ. 10 мм 20x1200 мм	
6	Спальня для гостей. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
Загальна площа укладки плитки становить 14,69 кв.м. Фото 9,10 додатку 1.	
Приміщення в яких на підлозі та стінах влаштовано мозаїчну плитку типу « Bisazza OP » товщ. 6 15x15 мм	
8	Санвузол 1. При доторканні до плитки, окремі плитки відпадають від стіни. Виявлено відсутність окремих плиток на площі облицювання. Виявлено відхилення лицювання стін від вертикалі до 6 мм., відхилення при накладанні 2-х метрової рейки на від площини, на стіни до 4 мм. Наявне неспівпадання діагоналей, внаслідок якого плитка на підлозі влаштована з клинами. Відсутнє шпарування швів.
Загальна площа укладки плитки на підлогу 3,53 кв.м., на стіни 20,4 кв.м. Фото 9,10,11,12,13,14,15,16 з додатковим описом в додатку 1	
Другий поверх	
Приміщення в яких влаштовано на підлозі керамогранітну, лицювальну плитку типу « La Fabbrica Kauri Kamai » товщ. 10 мм 20x1200 мм	
201	Коридор. Відповідає ДСТУ.
205	Кабінет. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровані шви.
Загальна площа укладки плитки на підлогу 25,85 кв.м., не затерті шви на площі 14,21 кв.	

м. Фото 17,18 в додатку 1.	
Приміщення в яких на підлозі та стінах влаштовано керамогранітну, лицювальну плитку типу «Atlas Concorde 7N30 Marvel Calacatta Extra 60 Lappato » 60x60см	
206	Санузел. Відповідає ДСТУ.
Загальна площа укладки плитки 30,1 кв. м. Фото 19,20 в додатку 1.	
Приміщення в яких на стінах влаштовано мозаїчну плитку типу «Atlas Concorde Marvel Calacatta Extra Mosaic » 305x305мм	
206	Санузел. Відповідає ДСТУ. Не зашпаровано шви.
Загальна площа укладки плитки 9,7 кв. м. Фото 21,22 в додатку 1.	
Третій поверх	
Приміщення в яких влаштовано на підлозі керамогранітну, лицювальну плитку типу « La Fabbbrica Kauri Kamai » товщ. 10 мм 20x1200 мм	
301	Коридор. Відповідає ДСТУ.
Загальна площа укладки плитки 11,9 кв. м. Фото 23,24 в додатку 1.	
Приміщення в яких на підлозі та стінах влаштовано керамогранітну, лицювальну плитку типу «Atlas Concorde 7N30 Marvel Calacatta Extra 60 Lappato » 60x60см	
305	Санузел. Відповідає ДСТУ.
Загальна розрахункова площа укладки плитки, з урахуванням складних профілів, облицювання ванни, арки та відомостей наданих документів, 45,73 кв. м. Фото 25,26,27 в додатку 1.	
Приміщення в яких на стінах влаштовано керамогранітну, лицювальну плитку типу « AGATE BLUE PULIDO A,B »	
305	Санузел. Відповідає ДСТУ.
Загальна площа укладки плитки 6,8 кв. м. Фото 28 в додатку 1.	

2-й Етап. Підбір необхідної нормативної літератури.

Вимогами нормативних актів, методик, рекомендованої науково-технічної та довідкової літератури передбачено:

ДСТУ-Н Б А.3.1-23:2013 «Настанова щодо проведення робіт з улаштування ізоляційних, оздоблювальних, захисних покриттів стін, підлог і покрівель будівель і споруд. (СНиП 3.04.01-87, MOD)» Прийнято та надано чинності: наказ Мінрегіон від 18.07.2013 р. № 326:

Таблиця 13 (плитка).

Отклонения по вертикали – не более 4 мм на всю высоту;

Неровности плоскости при контроле двухметровой рейкой не должны превышать – 2 мм.

3-й етап. Дослідження документів по будівництву та матеріалів справи.

Експертом досліджено «Дизайн рішення будинку в м. Києві вул. Садова, 12» та інші документи повний перелік яких наведено в дослідницькій частині висновку.

4-й етап. Порівняння результатів отриманих під час візуального-інструментального дослідження об'єкту з вимогами нормативних документів.

Провівши порівняння результатів отриманих під час візуального-інструментального дослідження об'єкту з вимогами нормативних документів було встановлено наступне:

В приміщенні першого поверху №8 Санвузол 1. При доторканні до плитки, окремі плитки відпадають від стіни. Виявлено відсутність окремих плиток на площі облицювання. Виявлено відхилення лицювання стін від вертикалі до 6 мм., відхилення

при накладанні 2-х метрової рейки на від площини, на стіни до 4 мм. Наявне неспівпадання діагоналей, внаслідок якого плитка на підлозі влаштована з клинами. Відпадання мозаїчної плитки являються недопустимими а зазначені відхилення перевищують допустимі наведені таблиці 13 ДСТУ-Н Б А.3.1-23:2013 «Настанова щодо проведення робіт з улаштування ізоляційних, оздоблювальних, захисних покриттів стін, підлог і покрівель будівель і споруд. (СНиП 3.04.01-87, MOD)».

5 – етап. Формулювання висновку.

Проведеним дослідженням встановлено що окремі виконані роботи по оздобленню поверхонь лицевальною та мозаїчною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 не відповідають вимогам таблиці 13 ДСТУ-Н Б А.3.1-23:2013 «Настанова щодо проведення робіт з улаштування ізоляційних, оздоблювальних, захисних покриттів стін, підлог і покрівель будівель і споруд. (СНиП 3.04.01-87, MOD)», а саме: облицювання стін та підлоги мозаїчною плиткою (Bisazza OP) в приміщенні №8 першого поверху - санвузол 1.

При проведенні обстеження облицювання поверхонь лицевальною та мозаїчною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованого за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 виявлено що окремі роботи не завершено, а саме:

не завершено влаштування покриття підлоги лицевальною плиткою типу «HEGEL LAPP RETT» на площі 2,18 м²;

не завершено шпарування швів в приміщеннях №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,205,206 на загальній площі 177,54 м².

для приведення виконаних робіт по оздобленню поверхонь лицевальною плиткою та мозаїкою на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 до стану відповідного вимогам нормативних документів необхідно виконати заміну лицевальної мозаїчної плитки «Bisazza OP» в приміщенні №6 площею укладки плитки на підлогу 3,53 кв.м., на стіни 20,4 кв.м.

ПО ЧЕТВЕРТОМУ ПИТАННЮ

Для вирішення четвертого питання, поставленого перед експертом звернемось до нормативної документації:

ДСТУ Б Д.2.4-13:2012 «Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи. Склярські, шпалерні та облицювальні роботи. Збірник 13»:

3.5.6 Об'єм робіт з облицювання поверхонь керамічними глазурованими плитками обчислюється за площею поверхні облицювання.

ДСТУ Б Д.2.4-13:2012 «Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи. Підлоги. Збірник 7»:

3.2.1 Об'єм робіт з розбирання, ремонту та улаштування підлог слід приймати за площею між внутрішніми гранями стін або перегородок з урахуванням покриття в підвіконних нішах і дверних прорізах.

3.2.2 Площі, що їх займають перегородки (крім чистих), колони, печі, фундаменти, які виступають над рівнем підлоги, в об'єм робіт не включаються.

Таким чином, з врахуванням вищенаведених нормативних документів, площу слід розраховувати за фактичною площею лицевування. Однак, в «Дизайн рішенні будинку

в м. Києві вул. Садова, 12» зазначено на необхідність врахування додаткових 10% матеріалу на підрізку плитки. Такий відсоток відповідає обмірам та перерахунку проведеного в приміщенні №6. Відомості щодо прощі лицювання, додаткових витрат на підрізку та фактичних витрат лицювальної плитки та мозаїки, що були визначенні при визначенні при вирішенні першого питання висновку, помістимо до таблиці. Матеріали згрупуємо за номенклатурою.

Таблиця 2.

Назва матеріалу	Кількість, м ²	Допуск на підрізку, 10% в м ²	Всього, м ²
Marvel Calacatta Extra 60 Lappato	75,8	7,6	83,4
Marvel Calacatta Extra Mosaic	9,7	1,0	10,7
Bisazza OP	23,9	2,4	26,3
Kamai	52,4	5,2	57,6
AGATE BLUE PULIDO A,B	6,8	0,7	7,5
Marvel Calacatta Extra Lappato	18,4	1,8	20,2
HEGEL LAPP RETT	96,6	9,7	106,6

При проведенні обстеження експертові було надано залишки лицювальної плитки що знаходяться в будинку. Відомості про залишки плитки в таблиці 3. Фото 29,30,31,32,33,34

Таблиця 3

Назва матеріалу	Кількість залишків, м ²
Marvel Calacatta Extra 60 Lappato	0,75
Marvel Calacatta Extra Mosaic	1,17
Bisazza OP	1,55
Kamai	0,48
AGATE BLUE PULIDO A,B	0
Marvel Calacatta Extra Lappato	0,18
HEGEL LAPP RETT	10,8

Наступним кроком порівняємо розраховану витрату лицювальної плитки та мозаїки з кількістю плитки та мозаїки зазначеної в «Роздруківці таблиці з переліком матеріалів (кількістю та номенклатурою лицювальної плитки) придбаних заявником» за вирахуванням наявних залишків.

Таблиця 4

Назва матеріалу	Кількість, Визначена в «Роздруківці», м ²	Фактично розрахована, кількість, м ²	Кількість залишків, м ²	Різниця
Marvel Calacatta Extra 60 Lappato	51,84	83,4	0,75	-32,31 (економія)
Marvel Calacatta Extra Mosaic	10,6	10,7	1,17	-1,27 (економія)

Bisazza OP	26,35	26,3	1,55	-1,55 (економія)
Kamai	58,8	57,6	0,48	0,72 (перевитрата)
AGATE BLUE PULIDO A,B	7,1	7,5	0	-0,4 (економія)
Marvel Calacatta Extra Lappato	20,52	20,2	0,18	0,14 (перевитрата)
HEGEL LAPP RETT	118,08	106,6	10,8	0,68 (перевитрата)

ВИСНОВКИ

1. Проведеним дослідженням встановлено що окремі виконані роботи по оздобленню поверхонь лицувальною та мозаїчною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 не відповідають вимогам таблиці 13 ДСТУ-Н Б А.3.1-23:2013 «Настанова щодо проведення робіт з улаштування ізоляційних, оздоблювальних, захисних покриттів стін, підлог і покрівель будівель і споруд. (СНиП 3.04.01-87, MOD)», а саме: облицювання стін та підлоги мозаїчною плиткою (Bisazza OP) в приміщенні №8 першого поверху - санвузол 1.

2. При проведенні обстеження облицювання поверхонь лицувальною та мозаїчною плиткою виконаному на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованого за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 виявлено що окремі роботи не завершено, а саме:

не завершено влаштування покриття підлоги лицувальною плиткою типу «HEGEL LAPP RETT» на площі 2,18 м²;

не завершено шпарування швів в приміщеннях №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,205,206 на загальній площі 177,54 м².

3. Для приведення виконаних робіт по оздобленню поверхонь лицувальною плиткою та мозаїкою на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 до стану відповідного вимогам нормативних документів необхідно виконати заміну лицувальної мозаїчної плитки «Bisazza OP» в приміщенні №6 площею укладки плитки на підлогу 3,53 кв.м., на стіни 20,4 кв.м.

4. Фактична витрата матеріалу (лицувальної плитки та мозаїки) яка мала б бути при виконанні робіт по оздобленню поверхонь на першому, другому, третьому поверхах дачного будинку розташованому за адресою: м. Київ, «Електрон» садове товариство (Дніпровський р-н), вулиця Садова, 12, будинок 48 наведена в таблиці 2.

Порівняння розрахованої витрати лицувальної плитки та мозаїки з кількістю плитки та мозаїки зазначеної в «Роздруківці таблиці з переліком матеріалів (кількістю та номенклатурою лицувальної плитки) придбаних заявником» за вирахуванням наявних залишків наведено в таблиці 4 дослідницької частини висновку.

Експерт

Лиценко М. В.

