



ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

О ПРОВЕДЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ В ВИДЕ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

ЖИЛОЙ ДОМ № 10.1, 10.2.

расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район,
городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2
«Крым»-Федюково.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ВАШ ГОРОД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЭКСПЕРТНАЯ ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»

Договор № 05-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие данные.....	3
2	Термины и определения.	12
3	Описание объекта досудебной строительно-технической экспертизы.	15
4	Методика проведения обследования технического состояния объекта.....	24
5	Акт приема-передачи исходной документации	27
6	Визуальное обследование выполненных СМР на объекте с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам, определение категории технического состояния объекта.....	28
7	Выборочное инструментальное определение параметров дефектов и повреждений неразрушающими методами контроля конструкций	28
8	Сопоставление объемов работ установленных рабочей документацией с фактически выполненными объемами работ на объекте.....	28
9	Сопоставление проектных решений, принятых в утвержденной проектной и рабочей документации.....	29
10	Выводы.....	32
12	Перечень приложений	

1 Общие данные.

1.1 Время и место проведения обследования технического состояния объекта незавершенного строительства.

Визуальное обследование выполненных СМР на объекте:

от экспертной организации ООО «Экспертная Инжиниринговая Компания»

1. Костюченко Александр Анатольевич
2. Омельченко Григорий Игоревич
3. Процевский Павел Александрович
4. Северов Сергей Иванович
5. Чернявский Евгений Иванович
6. Хроменков Едуард Петрович
7. Бабаев Юрий Арнольдович

Работы по обследованию технического состояния объекта незавершенного строительства произведены по адресу:

1. Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково. Жилой дом № 10.1, 10.2 - визуальное обследование выполненных СМР на объекте с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам, определение категории технического состояния объекта, фотофиксация выявленных дефектов, выборочное инструментальное определение параметров дефектов и повреждений неразрушающими методами контроля конструкций, сопоставление объемов работ установленных рабочей документацией с фактически выполненными объемами работ на объекте.

1.2 Основание для проведения обследования технического состояния объекта незавершенного строительства.

1.2 Основание для проведения обследования технического состояния объекта незавершенного строительства является:

Договор № 05-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г.

Заказчик – ООО «Ваш город» от имени и в интересах которого действует Общество с ограниченной ответственностью «Технический заказчик Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства» (ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»)

Исполнитель – ООО «Экспертная Инжиниринговая Компания».

1.3 Сведения об экспертном учреждении, об экспертах.

1.3.1 Юридические реквизиты:

Индекс, Город	Москва
ИНН, ОГРН	7713575100, 1057749699512
Адрес юридический	107078, г. Москва, Октябрьский пер., д. 8 стр. 2
Адрес фактический	107078, г. Москва, Октябрьский пер., д. 8 стр. 2
Телефон/факс	+7 495 640 2234
Сайт компании	www.stroiaudit.ru
Электронная почта	info@stroiaudit.ru

1.3.2 Банковские реквизиты:

№ расчетного счета	40702810107000590016
Название банка	Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», г. Москва
Корреспондентский счет	30101810445250000360
БИК	044525360

Членство в саморегулируемых и общественных профессиональных организациях, сертификация:

Ассоциация в области инженерных изысканий Саморегулируемая организация «ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ» Регистрационный номер 601.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № ЛИ-1756/18. от 24.09.2018 г.

Саморегулируемая организация Союз «Межрегиональное объединение организаций специального строительства». Регистрационный номер 02-С-2009.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 1459 от 29.11.2018 г.

Право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства:

Система добровольной сертификации «ТЕХНОПРОГРЕСС»

Сертификат соответствия № СДС.ТП.СМ.11340-18 от 1.03.2018 г.

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Региональное Объединение Проектировщиков» номер №СРО-П-189-26032014 Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 0299 от 08.10.2018 г.

Право осуществлять

Инженерные изыскания;

Подготовка проектной документации;

Национальная Ассоциация инженеров-консультантов в строительстве. Дата регистрации: январь 2017 г. (www.nases.ru)

Российская Гильдия управляющих и девелоперов. Дата регистрации: март 2014 г. (<http://www.gud-estate.ru/glavnaya/members/info/5435/>)

Сертификат соответствия Системы менеджмента качества требованиям ГОСТ р ИСО 9001:2015 (ISO 9001:2015) применительно к работам:

- Финансовый и технический аудит;
- Финансовый и технический надзор строительства объектов коммерческого, промышленного и жилого назначения;
- Осуществление функций технического надзора, строительного контроля;
- Судебная технико-экономическая экспертиза.

Сертификат соответствия Системы экологического менеджмента требованиям ГОСТ р ИСО 14001:2007 (ISO 14001:2004) применительно к работам:

- Финансовый и технический аудит;
- Финансовый и технический надзор строительства объектов коммерческого, промышленного и жилого назначения;
- Осуществление функций технического надзора, строительного контроля;
- Судебная технико-экономическая экспертиза.

1.3.3 Сведения об экспертах:

Костюченко А. А., Военный инженерный Краснознаменный институт имени А.Ф.Можайского, 1990 г., инженер-строитель по специальности «Наземные и подземные сооружения», Порядковый номер в Национальном реестре специалистов НОСТРОЙ С-50-115157 от 01.11.2017 г., повышение квалификации по программе «Безопасность строительства. Организация строительства, реконструкции и капитального ремонта», 2017 г.

Кудин В.В., Волгоградский государственный технический университет 2007 г., Инженер по специальности «Электроснабжение».

Омельченко С.И., Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет», Инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство» 2013 г.

Процевский П.А., Диплом «Донбаський державний технічний університет», инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство», 2005 г., повышение квалификации «Безопасность строительства и качество выполненных фасадных работ, устройства кровель, защиты строительных конструкций, трубопроводов и оборудования», 2013 г.

Северов С.И., Военный инженерный Краснознаменный институт имени А.Ф.Можайского, 1984 г. Военный инженер-строитель по специальности «Наземные и подземные сооружения объектов»,

Порядковый номер в Национальном реестре специалистов НОСТРОЙ С-50-099630, повышение квалификации «Деятельность по строительству зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности», 2015 г.

Хроменков Э.П., Московский государственный строительный университет 2002 г., Инженер по специальности «Водоснабжение и водоотведение», Порядковый номер в Национальном реестре специалистов НОСТРОЙ С-50-115158, Повышение квалификации «Безопасность строительства и осуществлении строительного контроля», 2017 г.

Чернявский Е.И., Тольяттинский военный инженерный университет, 2005г., инженер-строитель ПГС. Порядковый номер в Национальном реестре специалистов НОСТРОЙ С-50-115787, Повышение квалификации «Деятельность по строительству зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности», 2015 г.

Бабаев Ю.А., Московский инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева, специальность «Промышленное и гражданское строительство».1985г., Сертификат аттестации строительного эксперта №000031/2, Порядковый номер в Национальном реестре специалистов НОПРИЗ ПИ-051708 от 24.11.2017 г., Повышение квалификации «Проектирование зданий и сооружений. Конструктивные решения», 2013 г.

1.3.4 Практический опыт участия ООО «Экспертная Инжиниринговая Компания» в выполнении судебных и досудебных строительско-технических экспертиз за последние 5 лет:

Наименование суда	Предмет экспертизы
9-й Арбитражный апелляционный суд дело № А40-21687-07 Экспертиза проведена совместно с Центром судебной строительной экспертизы Федерального центра судебных экспертиз Минюста РФ	Экспертиза проектной документации Федерального мемориального военного кладбища в Мытищинском районе Московской области при рассмотрении дела о признании исключительных авторских прав Государственное унитарное предприятие города Москвы Московский научно- исследовательский и проектный институт объектов культуры, отдыха, спорта и здравоохранения «Моспроект-4»
Арбитражный суд г. Москвы, дело № А40-41931-08	Экспертиза соответствия выполненного комплекса работ по устройству кровли многофункционального жилого комплекса с двухуровневой подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, ул. М.Полянка, д.2/3, стр.1, 5, 6-12
Арбитражный суд г. Москвы, дело № А40-19810-06	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве многофункционального жилого комплекса
Арбитражный суд г. Москвы, дело № А40-31121-09	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ при выполнении строительно-монтажных работ в административном центре.
Арбитражный суд г. Москвы, дело № А40-476/2011	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве многофункционального жилого комплекса, корпус 18 квартала «Кутузовская миля», Москва.
Арбитражный суд г. Москвы, дело № А40-163592/2012	Экспертиза помещения в составе административного здания
Арбитражный суд Московской области, дело № А41-7956/07	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве свиноводческого комплекса.
Арбитражный суд Московской области, дело № А41-9756/09	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве магистрального газопровода
Арбитражный суд Московской области, дело № А41-6857/11	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве здания торгового рыночного центра и прилегающей автодороги
Арбитражный суд Тамбовской области, дело № А64-995/2007.	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве завода по производству этилового спирта в г. Новая Ляда Тамбовской области
Арбитражный суд Республики Марий-Эл, дело № А38-2203/2009	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве многофункционального торгового центра в г. Йошкар-Ола
Арбитражный суд Республики Марий-Эл, дело № А38-25/2009	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве жилого многоквартирного дома
Арбитражный суд Пермского края, дело № А50-21330/2010	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при реконструкции КТЦ-4 Березниковской ТЭЦ ОАО «ТГК-9» в г. Березники Пермского края.
Арбитражный суд города Москвы, дело А40-138945/15-143-1103	Экспертиза объема и качества выполненных работ, их соответствие требованиям проекта

Наименование суда	Предмет экспертизы
9-й Арбитражный апелляционный суд, дело №40-231586/2015	при строительстве и вводу в эксплуатацию школы на 550 мест Внутригородское муниципальное образование Хорошевское Экспертиза объема и качества выполненных работ, их соответствие требованиям проекта при строительстве и вводу в эксплуатацию при строительстве многофункционального жилого комплекса со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и объектами социальной инфраструктуры на территории объекта 6-я Радиальная ул., влад. 7, район Бирюлево Восточное, ЮАО г. Москвы в паркингах по корпусам №№ 5.3, 5.4, 5.5, 5.12
Арбитражный суд Иркутской области, дело № А19-21138/2015	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве «Временный склад хранения ГТУ»
Международная торговая палата, дело ICC Arbitration No. 15965GZ	Экспертиза объема и качества выполненных строительно-монтажных работ, их соответствия требованиям проекта при строительстве многофункционального центра в г. Москва, Добрынинская, вл.5.
Досудебная экспертиза, заказчик – Контрольный комитет Правительства г. Москвы	Экспертиза соответствия данных актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) на их соответствие фактическим объемам выполненных работ по строительству 1 пускового комплекса кабельного коллектора ГТЭС «Щербинка», находящегося по адресу: г. Москва, Южное Бутово
Досудебная экспертиза, заказчик – ЗАО «Национальная резервная корпорация»	Экспертиза проектной документации, ее соответствия требованиям технического задания, а также качества, объемов и стоимости, фактически выполненных строительно-монтажных работ на объекте «Административное здание площадью 64 000 м ² , расположенное по адресу: г. Москва, пр-т 60-летия Октября, строение 10-А
Досудебная экспертиза, заказчик – ЗАО «ВЫМПЕЛКОМ»	Экспертиза проектной документации, ее соответствия требованиям технического задания, а также качества, объемов и стоимости фактически выполненных строительно-монтажных работ при производстве реконструкции здания для устройства Центра поддержки клиентов на 2400 р/м по адресу: г. Пермь, ул. Дзержинского, 1
Досудебная экспертиза, заказчик ЗАО «ТНК-ВР Менеджмент»	Экспертиза проектной документации, ее соответствия требованиям технического задания, а также качества, объемов и стоимости фактически выполненных строительно-монтажных работ при реконструкции ЗАО «Саратовский нефтеперерабатывающий завод»
Досудебная экспертиза, заказчик - Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства РФ	Экспертиза исполнения МУП «Истринский Водоканал» договора о проектировании и подключении объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения
Досудебная экспертиза, заказчик – ЗАО «ФЦСР»	Экспертиза по определению объемов выполненных работ, качества выполненных работ при строительстве жилого квартала «Кутузовская Миля», общая площадь объекта 160 000 м ² , 4 многосекционных жилых корпуса по адресу: г. Москва, ул. Наро-фоминская, корпуса 13, 14, 18, 2АБВ.
Досудебная экспертиза, заказчик – Группа компаний «Магnezит»	Экспертиза проектной документации и ее соответствия техническому заданию, а также объема и качества выполненных работ при реконструкции комбината по производству огнеупорных изделий «Магnezит», г. Сатка, Челябинская область.
Досудебная экспертиза, заказчик – Группа компаний Ренова	Экспертиза проектной документации и ее соответствия техническому заданию, а также объема и качества выполненных работ при строительстве завода по выпуску солнечных модулей в г. Новочебоксарск Чувашской республики
Досудебная экспертиза, заказчик - ОАО «Химико-фармацевтический комбинат «Акрихин»	Экспертиза проектной документации и ее соответствия техническому заданию, а также

Наименование суда	Предмет экспертизы
Досудебная экспертиза, заказчик – ЗАО «УК ЭСС»	объема и качества выполненных работ при реконструкции химико-фармацевтического предприятия «Акрихин», г. Старая Купавна, Московская область
Досудебная экспертиза, заказчик ЗАО «ТНК-ВР»	Экспертиза проектной документации и ее соответствия техническому заданию, а также объема и качества выполненных работ при строительстве Сызранской ТЭЦ-2 «Волжский Агат» в г. Сызрань. Экспертиза стоимостных параметров при формировании стоимости на выполнение проектной документации на строительство АЗК в Москве, С-Петербурге, Курске.

1.3.5 Практический опыт выполнения строительного контроля и строительного технического аудита за последние 3 года:

№№	Выполняемые работы	Объект, предмет выполняемых работ	Период выполнения работ		Заказчик
			Начало	Окончание	
1	Технический заказчик	Строительство Центра обработки данных (Дата-центр) <i>г.Владимир, пос. Энергетик</i>	2016	2017	ООО «Яндекс» www.yandex.ru
2	Строительный контроль	Строительство и реконструкция фармацевтического завода: корпус по производству мягких лекарственных форм, корпус по производству твердых лекарственных форм, логистический склад с переходной галереей, ВЗУ. <i>Московская область, п. Старая Купавна, ул. Кирова, 40</i>	2013	11.2016	АО «АКРИХИН» www.akrihin.ru/about/production.php
3	Строительный и стоимостной аудит	Строительство нефтеналивной эстакады промышленного узла ОАО «Газпром» в г. Ухта	2016	2016	ЗАО «Ямалгазинвест»
4	Строительный и стоимостной контроль	Реконструкция (редевелопмент) административного здания в комплекс апарт-отелей <i>Москва, пер. Красина, 16, стр. 1, 2</i>	2013	2016	Российское представительство компании Rossmils Investments www.rossmils.com/realestate
5	Строительный и стоимостной контроль	Отделочные работы и устройство инженерных сетей от стадии shell&core. Офисное помещение, 3 800 м ² <i>Москва, ул. Крылатская, дом 15, комплекс «Крылатские холмы»</i>	2016	2016	ООО «Ново Нордиск» www.novonordisk.ru
6	Строительный и стоимостной аудит	Строительство жилого многоквартирного комплекса Barrin House <i>Москва, ул. М. Пироговская, вл. 8</i>	2015	2016	ЗАО «Дон-Строй» http://barrin-house.ru/
7	Строительный и стоимостной аудит	Отделочные работы и устройство внутренних инженерных сетей ресторана «Коперник» <i>Москва, ул. Б.Якиманка, д.22, к.3, ЖК «Коперник»</i>	2015	2015	Частное лицо www.cafekopernik.ru

Заключение специалистов о проведении инженерные изыскания в виде обследования технического состояния объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2 «Крым»-федюково. Жилой дом №10.1, 10,2.

№№	Выполняемые работы	Объект, предмет выполняемых работ	Период выполнения работ		Заказчик
			Начало	Окончание	
8	Технический Due Diligence	Техническое обследование административного здания <i>Москва, ул. Наташи Ковшовой 2с1 и 2с2</i>	2015	2015	Colliers International
9	Строительный и стоимостной контроль	Строительство фитнес-клуба сети «Word Class» <i>Москва, ул. Ярцевская, 19, ЖК «Кунцево Плаза»</i>	2015	2015	ООО «Спорт Форум» www.worldclass.ru/clubs/yartsevskaya/detail/
10	Строительный и стоимостной аудит	Строительство жилого комплекса Митино LIFE <i>Москва, ул. Митинская, 30</i>	2015	2015	ООО «Пионер» www.mitino.life
11	Строительный и стоимостной аудит	Строительство здания научно-исследовательского центра «R&D Renova», площадь 30 000 м <i>Московская область, территория Фонд Сколково</i>	2015	2015	ООО «Ренова Лаб» www.renova-lab.com
12	Строительный и стоимостной аудит	Анализ проектной документации и расчет бюджета строительства Центра обработки данных компании Яндекс	2015	2015	ООО «Яндекс» www.yandex.ru
13	Строительный и стоимостной аудит	Анализ проектной документации и расчет бюджета строительства здания научно-исследовательского центра «R&D Renova», площадь 30 000 м <i>Московская область, территория Фонд Сколково</i>	2014	2014	ООО «Ренова Лаб» www.renova-lab.com
14	Строительный и стоимостной аудит	Строительство завода HEVEL по производству тонкопленочных фотопреобразовательных модулей г. <i>Новочебоксарск Чувашской Республики, пр. Шоршельский, вл. 12</i>	2014	2014	ООО «Хевел» www.hevelsolar.com
15	Технический Due Diligence	Законченное строительство МФЦ «Конкорд», <i>Москва, ул. Шаболовка, д.10, к.2</i>	2014	2014	ООО «Коллиерз Интернешнл»

1.3.6 Проекты, реализуемые в текущий период:

№№	Выполняемые работы	Объект, предмет выполняемых работ	Период выполнения работ		Заказчик
			Начало	Окончание	
1	Строительный контроль	Строительство фармацевтического завода <i>Московская область, г. Щелково, Фабричная, 2</i>	2013	02.2018	АО «Валента Фарм» www.valentapharm.com
2	Технический заказчик	Модернизация и новое строительство внешних инженерных сетей фармацевтического завода: 1. Системы электроснабжения 2. Системы водопроводно-канализационного хозяйства	2016	07.2018	АО «АКРИХИН» www.akrikhin.ru/about/production.php

№№	Выполняемые работы	Объект, предмет выполняемых работ	Период выполнения работ		Заказчик
3	Строительный и стоимостной контроль	3. Системы теплового хозяйства Московская область, п. Старая Купавна, ул. Кирова, 40 Реконструкция (редевелопмент) административного здания в гостиничный комплекс 4* 14 000 м ² (Mariott) Москва, ул. Большая Садовая, 8 (ст. метро «Маяковская»)	2014	10.2018	Российское представительство компании Rossmils Investments www.rossmils.com/realestate
4	Строительный контроль	Строительство жилых комплексов: - KASKAD PARK, 42 203 м ² , 440 объектов Московская область, Симферопольское ш., 19 км - ДОМОДЕДОВО таун, 36 083 м ² , 333 объекта Московская область, Каширское ш., 17 км - АПРЕЛЬ, 38 000 м ² , 40 жилых объектов Московская область, Киевское ш., 27 км	2014	2019	ООО «Каскад Девелопмент» www.kfamily.ru
6	Судебная строительно-техническая экспертиза	Установление фактической стоимости и объема выполненных работ по договору строительного подряда	2017	12.2017	Арбитражный суд г. Москвы Дело А40-138945/15-143-1103
7	Судебная строительно-техническая экспертиза	Определение соответствия требованиям безопасности, проектной и нормативной документации многоквартирного жилого дома, 14 эт., 15 000 м ²	2017	11.2017	Геленджикский городской суд Краснодарского края, Дело № 2213/17
8	Строительный контроль	Выполнение съемки выполненных строительно-монтажных работ с помощью фотограмметрического метода контроля и создание 3D-модели реальности.	2017	11.2017	ООО «Самолет Девелопмент» http://prigorod77.ru/
9	Технический заказчик	Московская область, Люберецкий район, п. Лесное	2018	-	

2 Термины и определения.

Исполнительная техническая документация - это документация, оформляемая в процессе строительства и фиксирующая процесс производства строительно-монтажных работ, а также технического состояния объекта. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Исполнительная документация - это комплект рабочих чертежей с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Обязательность составления, формы и содержание конкретной исполнительной технической документации, правила ее ведения устанавливаются требованиями СНиП и других действующих нормативных документов, а в некоторых случаях указаниями органов государственного контроля и надзора, а также участников строительства.

Учетная документация – унифицированные формы первичного учета работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ, акты о приемке выполненных работ, справки о стоимости работ и затрат, формы учета использования материалов и др. Постановление Госкомстата РФ № 100 от 11.11.1999 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».

Отчетная документация – используемая для нужд управления организации система сбора информации в денежном и натуральном измерении о фактах хозяйственной деятельности, влияющих не только на финансовые, но и на производственные и технологические показатели, как-то: данные о платежах за материалы, работы, услуги, товарно-транспортные накладные, формы учета движения и хранения материальных средств и т.п. Финансово-экономический словарь, Москва, 2002.

Общий журнал работ - основной первичный производственный документ, отражающий технологическую последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства строительно-монтажных работ.

Общий журнал работ ведется подрядной организацией при строительстве (реконструкции) отдельных или группы однотипных, одновременно строящихся зданий, сооружений, расположенных в пределах одной строительной площадки.

Общий журнал работ ведет лицо, ответственное за строительство зданий или сооружений (производитель работ, старший производитель работ) и заполняет его с первого дня работы на объекте лично или поручает руководителям смен. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Методика определения стоимости строительной продукции (далее - Методика) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на основе методических и нормативных документов, предусмотренных сметно-нормативной базой ценообразования в

строительстве 2001 года. Методика имеет в своем составе общие положения по составлению сметной документации и определению сметной стоимости строительства, выполненных ремонтных, монтажных и пусконаладочных работ на всех стадиях разработки предпроектной и проектной документации, формированию договорных цен на строительную продукцию и проведению расчетов за выполненные работы. МДС 81-35.2004 «Правила определения стоимости строительной продукции на территории РФ».

Смета - документ, определяющий на основе проектных данных сметную стоимость строительства объекта, в том числе необходимые затраты на выполнение отдельных видов строительномонтажных работ и приобретение оборудования, а также другие затраты, связанные с осуществлением строительства. При отсутствии иных указаний в договоре подрядчик обязан выполнять все работы в соответствии с проектно-сметной документацией. МДС 81-35.2004 «Правила определения стоимости строительной продукции на территории РФ».

Ресурсный метод определения стоимости – это калькулирование ресурсов (элементов затрат) в текущих (прогнозных) ценах и тарифах, необходимых для реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях, данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. МДС 81-35.2004 «Правила определения стоимости строительной продукции на территории РФ».

Работы - Строительно-монтажные и пуско-наладочные работы, выполняемые Генеральным подрядчиком на Объекте, либо привлеченными им лицами, в соответствии с условиями договора, согласно Проекту. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Дополнительные работы - Обнаруженные в ходе строительства неучтенные в технической документации работы, необходимость которых определена либо заказчиком в одностороннем порядке, либо сторонами договора по согласованию. Проведение дополнительных работ, ведущих к увеличению сметной стоимости строительства, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Объект - объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково. Жилой дом № 7 (в соответствии с п.1.1 Договора №03-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г.).

Скрытые работы - Отдельные виды работ (устройство фундаментов, гидроизоляции, установка арматуры и закладных изделий в железобетонных конструкциях и т.п.), которые недоступны для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче объектов строительства в эксплуатацию и скрывающиеся последующими работами и конструкциями. Качество и точность этих работ невозможно

определить после выполнения последующих, поэтому они предъявляются к осмотру и приемке до их закрытия в ходе последующих работ. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Освидетельствование скрытых работ - Результаты приемки работ, скрывааемых последующими работами, в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации оформляются актами освидетельствования скрытых работ.

Результаты приемки отдельных конструкций оформляются актами промежуточной приемки конструкций. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Материалы - Расходные, строительные, отделочные и пр. материалы, необходимые для выполнения Работ на Объекте. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Акт о приемке выполненных работ (Форма № КС-2) – унифицированная форма первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ, утвержденная Постановлением Госкомстата России № 100 от 11.11.1999 г.

Справка о стоимости выполненных работ и затрат (Форма № КС-3) - унифицированная форма первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ, утвержденная Постановлением Госкомстата России № 100 от 11.11.1999 г.

СНиП - Строительные нормы и правила, установленные законодательными и нормативными актами, действующими на территории Российской Федерации на дату подписания Договора.

Качество строительства – Совокупность свойств объекта недвижимости, обуславливающих его пригодность удовлетворять определенные эксплуатационные и технологические потребности в соответствии с его назначением. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции».

Дефект – каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции».

Высотное здание – Здание, имеющее высоту, определяемую в соответствии с СП 1.13130.2009, более 75 м. (3.5 СП 267.1325800.2016)

Высотный комплекс – Группа из двух и более зданий различной высоты (включающая в себя не менее одного высотного здания), взаимосвязанных друг с другом с помощью архитектурно-планировочных приемов (могут иметь общую подземную или стилобатную часть, объединяющие переходы и т.п.). (3.6 СП 267.1325800.2016)

3 Описание объекта досудебной строительной-технической экспертизы.

3.1 Местонахождение Объекта, адрес Объекта.

Наименование Объекта - «Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково.» Жилой дом № 10.1, 10,2.

3.2 Сведения о земельном участке.

Участок строительства жилого дома №10.1, 10.2 и подземной автостоянки расположены в центральной части проектируемой жилой застройки.

Площадь земельного участка, отведенного под строительство жилого дома № 10 корпус 1,2 составляет 1,092 га.

Участок под жилой дом № 10 граничит:

- на севере - с территорией проектируемой общеобразовательной школы;
- на юго-востоке - с территорией проектируемого жилого дома №11;
- на юго-западе - с территорией проектируемого торгово-развлекательного центра с

подземной автостоянкой;

на западе и северо-западе - с территорией проектируемого жилого дома № 5;

Под территорией жилых домов №10 и №11 запроектирована двухуровневая подземная стоянка для хранения легковых автомобилей на 752м/м.

Вокруг здания запроектированы проезды с асфальто-бетонным покрытием.

Основной въезд на территорию участка жилых домов осуществляется по проектируемым внутриквартальным проездам со стороны существующей автодороги местного значения - Расторгуевское шоссе.

Архитектурно - планировочные решения генерального плана продиктованы конфигурацией отведенного участка, планировочными ограничениями.

Решения по организации земельного участка жилого комплекса приняты на основании градостроительного плана земельного участка.

Проезды, тротуары, пешеходные дорожки образуют единую пешеходно - транспортную сеть жилого микрорайона. Ширина проездов 7 метров, тротуар шириной 1,5 м и 2,5 м в местах устройства велосипедных дорожек. Проезд между проектируемыми жилыми домами составляет бм.

Расстояние от края проезда до стен проектируемого жилых домов составляет 5 и 8 м.

3.3 Техничко-экономические показатели жилого дома 10.

№ п/п	Наименование	Единица изм.	Количество		
			Дом 10 корпус 1	Дом10 корпус 2	Всего
1.	Уровень ответственности здания	-	II		
2.	Класс конструктивной пожарной опасности	-	CO		
3.	Класс функциональной пожарной опасности (для жилой части здания)	-	Ф 1.3		
4.	Степень огнестойкости	-	II		
5.	Площадь участка	га	1,092 4		
6.	Площадь застройки	м ²	3192,0	549,7	3741,7
7.	Этажность		8	8	
8.	Количество этажей , в том числе		9	9	
	подвальный		1	1	
9.	Количество секций	-	7	1	
10.	Площадь жилого здания, в том числе:	м ²	19667,9	2897,8	22565,7
	площадь балконов (лоджий)		1139,7	192,7	1332,4
11.	Общая площадь квартир	м ²	12348,4	1841,8	14190,2
12.	Площадь квартир		11811,0	1754,7	13565,7
14.	Жилая площадь квартир		6209,3	852,7	7062,0
15.	Количество квартир, в том числе:	шт.	222	38	260
	1-комнатных		81	22	103
	2-комнатных		101	16	117
	3-комнатных		32	--	32
	4-комнатных		8	--	8
16.	Общая площадь кладовых	м ²	263,1	36,4	299,5
17.	Количество кладовых	шт.	68	10	78
18.	Общая площадь помещений общего пользования	м ²	4457,4	608,2	5065,6

19.	Общая площадь технических помещений	м ²	247,9	88,6	336,5
20.	Общий строительный объем, в том числе:	м ³	73293,0	11187,8	84480,8
	Надземной части		70874,0	9805,5	80679,5
	Подземной части		8744,5	1382,3	10126,8
21.	Высота типового этажа	м	3,3	3,3	
22.	Высота подвала	м	3,63; 3,93	4,08	
			4,08		
23.	Количество жителей	чел.	394	58	452

Технико-экономические показатели подземной автостоянки

№ п/п	Наименование	Единица изм.	Количество
1.	Уровень ответственности здания	-	Норм.
2.	Класс конструктивной пожарной опасности	-	С0
3.	Класс функциональной пожарной опасности	-	Ф 5.2
4.	Степень огнестойкости	-	II
5.	Этажность	--	2
6.	Площадь застройки подземной части	м ²	13988,3
7.	Площадь застройки надземной части	м ²	650,65
8.	Площадь здания, в т.ч.:	м ²	27658,6
	площадь -1 этажа	м ²	13616,7
	площадь -2 этажа	м ²	13672,8
	Площадь надземной части	м ²	369,1
9.	Вместимость автостоянки	шт.	752
10.	Общая площадь помещений автостоянки, технических и др. помещений.	м ²	26777,8
11.	Общий строительный объем	м ³	100213,7
12.	Высота этажей автостоянки в чистоте	м	2,90-3,0

3.4 Градостроительные и объёмно-планировочные решения.

Архитектурно-градостроительные решения приняты с учетом условий отведенного участка, инсоляции и освещенности проектируемых зданий.

Согласно проекту планировки на территории предполагается комплексная застройка многоквартирными жилыми домами.

Жилой дом №10 состоит из двух 8 этажных корпусов. и расположен в центральной части участка застройки.

Предусмотрен подземный паркинг для жителей жилого комплекса.

Проектом благоустройства предусмотрено единое внутри дворовое пространство, площадки для отдыха, детские площадки, озеленение территории. гостевые автостоянки.

По функциональной пожарной опасности в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности части зданий» относятся к следующим классам:

- секции жилого дома- Ф 1.3;
- подсобные помещения жильцов - Ф 1.3.

Степень огнестойкости здания-II;

Класс конструктивной пожарной опасности жилого дома – С0.

Количество жителей в жилом доме 10 корпус 1 - 394 человека, в жилом доме 10 корпус 2 - 58 человек (из расчета 30м² на человека).

Дом 10 состоит из двух корпусов класса new business с подземной двухуровневой автостоянкой под внутри дворовой территорией ж.д.№10. и ж.д.№11.

Дом 10 корпус 1 - представляет собой семь восьмиэтажных секций сложной П-образной формы с подвалом. Размеры в габаритах наружных стен 98,6х63,2м.

Дом 10 корпус 2 -состоит из одной восьмизэтажной секции с подвалом, размеры в габаритах наружных стен- 28,3х11,7 м.

Проектом предусмотрено размещение 1-комнатных, 2-х комнатных , 3-х комнатных и 4-х комнатных квартир с разными форматами квартир (эколофт, сити-хаус с террасой на 1 этаже, квартиры с отдельным входом, квартиры с панорамными окнами и стандартной высотой потолка).

Высота первого этажа составляет 3,45 м (3,22 мв чистоте), высота типовых (2-7) этажей составляет 3,30 м (3,07м в чистоте). В секциях 1-7 дома 10 корпус 1 и секции 1 дома 10 корпус 2 высота 8 этажа- 3,67м (размещение квартир формата эколофт). Высота подвала в секциях 1-2 дома 10 корпуса.1 составляет 4,08м (3,800м в чистоте), в секциях 3-5 дома 10 корпуса 1 составляет 3,63м (3,35м в чистоте), в секциях 6-7 дома 10 корпуса 1 составляет 3,93м (3,65м в чистоте), В секциях 1,2 дома 10 корпус 1 и секции 1 дома 10 корпус 2 высота подвала составляет 4,08 м (3,80 мв чистоте)

Высота здания дома 10.1 принята от нуля до парапета кровли +29.850, до парапета лестнично-лифтового узла + 32.550 м., дома 10,2 принята от нуля до парапета кровли +29,910 м., до парапета лестнично-лифтового узла +32.840 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома 11, что соответствует абсолютной отметке 175,65.

В доме 10 корпус 1 три отметки нуля, в секциях 1 и 2 +0,750 (176,40), В секциях 3, 4, 5 +0,300 (175,95) и в секциях 6-7 +0,600 (176,25).

В доме 10 корпус 2 отметка нуля +0,750 (176,40).

На первом этаже предусмотрены помещения общего пользования: колясочные, помещения консьержа с санузлом, помещения уборочного инвентаря. Входные группы жилых секций оборудованы подъемниками для инвалидов-колясочников. В подвале проектом предусмотрено размещение кладовых для жителей дома (хозяйственные кладовые жильцов относятся к категории В4). Кроме того, в подвале расположены технические помещения - ИТП, водомерный узел, насосная, электрощитовая, АУТП.

3.5 Архитектурно-конструктивные решения.

Каркас здания монолитный железобетонный.

Проектируемый жилой дом 10 корпус 1 и 2 представляют собой объем из несущих железобетонных пилонов и монолитных железобетонных перекрытий с поэтажным опиранием на них наружных стен.

Стены ниже отм. 0,000:

Наружные стены до глубины промерзания:

- Профилированная мембрана «Дрениз» -1слой
- Утеплитель экструдированный пенополистирол или аналог- 80 мм
- Оклеенная гидроизоляция -2слоя
- Монолитная ж/б стена - 200 мм

Наружные стены ниже глубины промерзания:

- Профилированная мембрана «Дрениз» -1слой
- Оклеенная гидроизоляция -2слоя
- Монолитная ж/б стена В25;W12; F75 - 200 мм

Стены выше отм. 0,000:

Наружные стены многослойные не несущие толщиной 550 мм, с поэтажным опиранием на перекрытия.

Внутренние стены

. Стены лифтовых шахт, лестничных клеток и стены между отсеками автостоянки - монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Внутренние межквартирные стены из газобетонных блоков автоклавного твердения D 600 ГОСТ31360-2007 толщиной 150мм - для межквартирных стен, 200мм - стены тамбуров и помещений в подвалах.

Внутренние стены сантехнических помещений толщиной 150мм выполнить из влагостойких (гидрофобизированных) газобетонных блоков.

Внутренние перегородки

Перегородки всех помещений, кроме санузлов и КУИ (ПУИ), выполнять из газобетонных блоков толщиной 75 мм, производства «Егорьевского завода строительных материалов».

Перегородки санузлов, КУИ (ПУИ), коммуникационных (монтажных) шахт выполнять из влагостойких (гидрофобизированных) газобетонных блоков толщиной 75 мм, производства «Егорьевского завода строительных материалов».

Перегородки подвала выполнить из пескобетонных блоков толщиной 80 мм с усилением/

Перегородки, отделяющие пути эвакуации, должны обеспечивать предел огнестойкости в соответствии с действующими нормами.

Лестницы

Двухпролетные лестницы на типовых этажах- сборные железобетонные с оттирианием на монолитные лестничные площадки, на нетиповых этажах - монолитные железобетонные с облицовкой.

Лестничные клетки и лифтовые шахты с монолитными стенами. Ограждения внутренних лестниц предусмотрены непрерывными, оборудованы поручнями и рассчитаны на восприятие горизонтальных нагрузок не менее 0,3 кН/м.

3.6 Водоснабжение и водоотведение.

Водоснабжение здания (жилой дом № 10 к.1)- централизованное от внутри-площадочной сети водопровода.

Системы водоснабжения проектируемого дома приняты отдельные.

Для хоз-питьевого водоснабжения жилья 8-ми этажных секций дома предусматриваются повысительная насосная установка с устройством 2-х вводов в здание.

В подвальном помещении здания с помещениями кладовых, согласно СП 10.13130.2009, при категории зданий по пожарной опасности В, предусматривается пожаротушение с расходом 2 x 2,6 л/с.

Водоснабжение здания (жилой дом № 10 к.2) - централизованное от сетей водопровода жилого дома 10 к.1.

Системы водоснабжения проектируемого дома приняты отдельные.

Для хоз-питьевого водоснабжения жилья 8-ми этажной секций дома предусматриваются повысительные насосные установки с устройством ввода в здание.

Внутренняя система бытовой канализации жилого дома № 10 к.1 и 10к.2 - самотечная, отводит стоки из сан.узлов и кухонь квартир, помещений консьержей и КУИ.

В подвальных этажах стояки объединяются в сборные трубопроводы и направляются к выпускам канализации.

Система хозяйственно-бытовой канализации оборудуется прочистками и ревизиями в соответствии с СП 30.13330.2012.

Вентиляция систем хозяйственно-бытовой канализации решается путем устройств вентиляционных стояков с выходом на кровлю (на 0,1 м над обрезом вентиляционной шахты).

Системы внутренней хоз-бытовой канализации проектируются из полипропиленовых раструбных труб для внутренней канализации по ТУ 4926-005-41989945-97.

Выпуск сточных вод производится в колодцы проектируемой наружной бытовой канализации из труб ПВХ.

3.7 Теплоснабжение и отопление.

Источником теплоснабжения проектируемого здания является отдельно стоящая проектируемая газовая котельная с параметрами 130-70 °С.

Прокладка двухтрубных тепловых сетей (2Ø 159х)5 от УТ-19 до в вода в ИТП здания предусматривается в непроходном ж/б канале из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 в ППУ изоляции в полиэтиленовой оболочке по ГОСТ 30732 -2001 с ОДК влажности изоляции протяженностью 60 п.м.

Присоединение к тепловым сетям принято по независимой схеме через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в подвале дома.

Параметры теплоносителя после ИТП.

-для систем отопления жилого дома и автостоянки вода с температурой 90 - 70 °С

-для систем вентиляции паркинга вода с температурой 90 - 70 °С;

-для системы ГВС ТЗ - 63 °С

Индивидуальный тепловой пункт предназначен для присоединения систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения и располагаются :

- ИТП расположено в 1 - секции.

Система отопления жилого дома запроектирована посекционная, 2х-трубная из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75*. Магистральные трубопроводы проложены под потолком подвала. Стояки прокладываются у наружных стен.

Учет расхода тепла по дому предусмотрен в ИТП, на отопительном приборе предусмотрен теплосчетчик.

Отопительные приборы в жилых и общественных зданиях устанавливаются не менее 50% длины светового проема (СНиП 41-01-2003 п. 6.5.5.)

В лестничных клетках нагревательные приборы установлены на высоту 2.2м от поверхности проступей и площадок лестницы.

Регулирование теплоотдачи осуществляется при помощи термостатических клапанов встроенных в прибор.

В качестве нагревательных приборов для жилой части дома принимаются биметаллические радиаторы марки «Rifar» производство РФ, для подвала - регистры из стальных гладких труб, для лестниц - биметаллические радиаторы марки «Rifar».

Параметры воды в системе отопления приняты 90-70 °С.

Для гидравлической регулировки на каждом стояке предусмотрена установка автоматических балансировочных и запорно-измерительных клапанов типа ASV фирмы «Danfoss». Для компенсации тепловых удлинений стояков используются сильфонные компенсаторы фирмы «Протон».

Магистральные трубопроводы изолируются изделиями «Энергофлекс ». При установке трубок обеспечивающих надежную шум и теплоизоляционную защиту, повышенную прочность при длительном сроке эксплуатации, а также высокой стойкостью к воздействию агрессивных сред. Группа горючести, к которой они относятся - Г 1.

При установке трубок внутри помещений не нужно использовать покровные и пароизоляционные слои.

Воздухоудаление из систем отопления осуществляется с помощью автоматических воздухоотводчиков, устанавливаемых в высших точках, в нижних - спускные краны.

В машинных отделениях лифтов предусмотрен электронагреватель мощностью 1 кВт.

3.8 Вентиляция.

В жилой части здания предусматривается естественная вытяжная вентиляция из кухонь и санузлов, с компенсацией количества удаляемого воздуха и поступлением наружного воздуха через приоткрытые створки окон.

Воздухообмены жилой части определены в соответствии со СНиП 41-01-2003 из расчета 30 м³ /ч на 1 человека, но не менее санитарной нормы вытяжки.

Для квартир верхнего этажа из-за малого перепада высот возможно отсутствие гравитационной тяги и неустойчивой работы вытяжки, предусматривается применение индивидуальных вертикальных каналов и применение для вытяжки из санузлов бытовых маломощных настенных вентиляторов.

Из помещений электрощитовых и комнат консьержа так же предусмотрена естественная вентиляция.

Из помещения ИТП вентиляция с механическим побуждением.(без калорифера).

Присоединение квартирных вентканалов (спутников) к сборному каналу осуществляется через воздушный затвор длиной 2 м. Выпуск воздуха в атмосферу производится через утепленную вытяжную шахту высотой не менее 1,5 м над кровлей здания.

Вентиляция машинных помещений лифтов предусмотрена естественная приточно-вытяжная. Вытяжка естественная, через решетку в стене.

Вентиляция подвала естественная приточно-вытяжная.

Приток осуществляется при открытии входных дверей и продухи, вытяжка через самостоятельные вертикальные шахты из расчета 0,5 кратного воздухообмена. Кладовые по требованию пожарников согласно п.7.1.9.СНиП 31-01-2003, имеют противопожарные перегородки и противодымозащитные двери. Вентиляция предусмотрена естественная приточно-вытяжная периодическая на время открывания дверей.

3.9 Электроснабжение и электрооборудование.

Электроснабжение проектируемого жилого дома 10 корпус 1 предусматривается от комплектной трансформаторной подстанции БКТП-6 с двумя масляными трансформаторами типа ТМГ-2х 1000кВА 10/0,4кВ, высоковольтными камерами и низковольтными панелями распределительных устройств.

Для дома предусматривается установка двух вводно-распределительных устройств.

К каждому ВРУ подводятся по две кабельные взаимно резервируемые линии. Трасса и выбор сечения кабельных линий 0,4кВ от трансформаторной подстанции определяется проектом внешнего электроснабжения.

Напряжение питающей трехфазной сети 380/220В, 50Гц с глухим заземлением нейтрали трансформаторов.

Электроснабжение жилого дома №10 корпус 2.

Электроснабжение проектируемого жилого дома 10 корпус 2 предусматривается от комплектной трансформаторной подстанции БКТП-10 с двумя масляными трансформаторами типа ТМГ-2х 1000кВА 10/0,4кВ, высоковольтными камерами и низковольтными панелями распределительных устройств.

К ВРУ подводятся две кабельные взаимно резервируемые линии. Трасса и выбор сечения кабельных линий 0,4кВ от трансформаторной подстанции определяется проектом внешнего электроснабжения.

Напряжение питающей трехфазной сети 380/220В, 50Гц с глухим заземлением нейтрали трансформаторов.

4 Методика проведения обследования технического состояния объекта.

4.1 Нормативная документация, использованная при проведении обследования:

- 4.1.1 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства». Введен в действие с 1 января 2005 г. постановлением Госстроя России от 19 апреля 2004 г. № 70. Согласно распоряжению Правительства РФ от 21.06.2010 N 1047-р являются обязательными: разделы 3 (пункты 3.8 - 3.10), 4 (пункты 4.8, 4.10, 4.11), 5 (пункты 5.3, 5.6, 5.10, 5.11, 5.13 - 5.16), 6 (пункты 6.1.1 - 6.1.6, 6.2, 6.5).
- 4.1.2 СП 48.13330.2011 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004», утвержден Министерством регионального развития Российской Федерации, Приказ № 781 от 27.12.2010 Введен в действие: 20.05.2011 г.
- 4.1.3 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», принят постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153.
- 4.1.4 МДС 81-35.2004 (с изменениями от 20.03.2006г.) «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». Принята и введена в действие с 9 марта 2004 г. постановлением Госстроя России.
- 4.1.5 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов». Утвержден Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17.11.1993 г. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции».
- 4.1.6 Постановление Росстата РФ № 100 от 11.11.1999 г. «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».
- 4.1.7 МДС 12-23.2006 «Временные рекомендации по технологии и организации строительства многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в Москве».
- 4.1.8 № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

4.2 Цель работ.

Целью работ является определение объемов строительных работ, необходимых для завершения строительства с учетом качества ранее выполненных строительных работ, посредством решения задач, предусмотренных Техническим заданием на проведение обследования (Приложение №2 к Договору).

4.3 Этапы проведения обследования технического состояния объекта.

- 4.3.1 Методика проведения инженерных изысканий включает:
 - 4.3.1.1 Проведение строительной экспертизы, визуальное техническое обследование, фотофиксация и описание дефектов.

- 4.3.1.2 Сопоставление данных, полученных в ходе экспертного анализа предоставленной документации и визуального технического обследования. При идентификации фактически выполненных или не выполненных объемов работ экспертами принимается во внимание наличие и комплектность исполнительной технической документации, отражающей технологическую последовательность выполненных работ, их соответствие требованиям проектной документации.
- 4.3.2 Методика проведения экспертизы основана на определении соответствия имеющихся в распоряжении экспертов документальных данных о строительстве объекта экспертизы с требованиями нормативных документов строительного комплекса Российской Федерации в части касающейся норм и правил определения подрядной организацией фактических объемов и стоимости работ, вопросов контроля качества выполнения строительно-монтажных работ, контроля и учета объемов выполненных работ. Требования к организации учета и контроля объемов выполненных работ изложены в Постановлении Росстата РФ № 100 от 11.11.1999 «О введении в действие унифицированных отчетных форм в капитальном строительстве», СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».
- 4.3.3 Технической документацией, определяющей объем и состав работ, является проектная документация, по которой должно вестись строительство (Градостроительный кодекс РФ, СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» п.3.5). Проектные данные на любом этапе строительства объекта позволяют определить соответствие проектных объемов фактическим. «Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта». "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) Ст. 48. Архитектурно-строительное проектирование (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 243-ФЗ)
- 4.3.4 Исполнительной технической документацией, документально фиксирующей и подтверждающей объем, состав, качество и стоимость работ выполненный подрядной организацией является, согласно СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»:
- 4.3.4.1 Общий журнал работ.
 - 4.3.4.2 Специальные журналы работ.
 - 4.3.4.3 Исполнительные геодезические схемы.
 - 4.3.4.4 Акты освидетельствования скрытых работ.
 - 4.3.4.5 Акты испытаний конструкций, оборудования.
 - 4.3.4.6 Журнал входного контроля.

4.3.4.7 Журнал операционного контроля.

4.3.5 Перечень видов и объемы работ проведения инженерных изысканий определены согласно Приложения 2 к Договору № 03-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г., «Задание на проведение досудебной экспертизы». Выявление и оценка недостатков Работ (любых несоответствий, недоделок и дефектов Работ, включая скрытых работ, оборудования и материалов) с помощью решения следующих нижеперечисленных задач.

4.3.6 Визуальное, техническое обследование для установления фактического технического состояния Объекта и качества выполненных Работ, в том числе примененных оборудования и материалов, на предмет их соответствия требованиям проектной документации, нормативно правовым актам, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, стандартам, инструкциям.

4.3.6.1 Выборочное инструментальное определение параметров дефектов и повреждений неразрушающими методами контроля конструкций;

4.3.6.2 Сопоставление объемов работ установленных рабочей документацией с фактически выполненными объемами работ на объекте;

4.3.7 Определение объемов работ, установленных рабочей документацией Выявление, и фиксация недостатков выполненных работ.

4.3.8 Определение фактически выполненных объемов работ на объекте.

4.3.9 Определение подлежащих выполнению объемов работ на объекте.

4.3.10 Сопоставление проектных решений, принятых в утвержденной проектной и рабочей документации.

4.4 Применяемые приборы и оборудование.

При проведении визуального обследования выполненных объемов работ и обработке информации дополнительно применялись:

- Open Roads Designer – приложение (программа) для проектирования, создания чертежей 3D-моделей, обработки информации полученной с помощью интеграции облаков точек (3D-моделей) растровых изображений (фото дефектов, чертежи в PDF) и чертежей выполненных в других программах;
- Измеритель прочности бетона ОНИКС-2.5. Свидетельство о поверке №15110/2017;
- Измеритель толщины защитного слоя бетона ПОИСК -2.5. Свидетельство о поверке №1182/2018;
- рулетка строительная ЭНКОР 5 м.;
- линейка для расчета ширины трещин в бетоне

5 Акт приема-передачи исходной документации

5.1 По состоянию на 26.10.2018 г. ООО «Экспертная Инжиниринговая Компания» были получены следующие документы:

№	Наименование	Наличие
1	Акт приема-передачи исходной документации по Договору № 05-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г.	в наличии ЭД
2	Акт пр.-передачи док-ции по ЖД 10 (от 26.10.2018).docx	
3	Проектная документация по ЖД №10	в наличии ЭД
	Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково. Жилой дом 10 корпус 1 и 2. Жилой дом 11 с ДОУ. Подземная автостоянка. Проектная документация. 165-12/12-10,11	
4	Положительные заключения экспертизы по ЖД №10 :	в наличии ЭД
	№50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г.	
5	Разрешения на строительство ЖД №10 :	в наличии ЭД
	№ RU50-48-7580-2017	
6	Проектные декларации :	отсутствует
	Проектная декларация ЖД 10.1 и 10.2 от 03.05.17г.	

Примечание: ЭД - электронный документ, сканированные копии документации на бумаге с отметками: архивных номеров и датой постановки на архивный учет, о прохождении экспертизы (для проектной документации), о передаче в производство работ (для рабочей документации).

6 Визуальное обследование выполненных СМР на объекте с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам, определение категории технического состояния объекта (в соответствии с ГОСТ 31937-2011 п.5.1.13)

Сведения о фактическом техническом состоянии объекта и качества выполненных Работ, установленные по данным визуального технического обследования объекта представлены в составе аналитических таблиц «Дефектных ведомостей», см. таблицу ниже.

№п.п	Фото	Местоположение дефекта	Наименование работ	Наименование дефекта	Примечания
1		Секция 5;6;7	Устройство фундаментной плиты	Работы по разработке котлована, устройству бетонной подготовки и устройству фундаментной плиты выполнены с нарушением утвержденной проектной документации.	<p>Рекомендуем произвести демонтаж:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Фундаментной плиты В25--593 м3; 2. Бетонной подготовки В7,5—241м3; 3. Гидроизоляции оклеечной «Унифлекс» 746м2; 4. Защитной ц.п. стяжки М100--22,38 м3 5. Выемку песка 184 м3

6.1 Выводы по разделу 6.

При визуальном обследовании выполненных СМР на объекте установлено:

-Фактически выполненные работы по устройству фундамента жилого дома №10 выполнены с нарушением требований утвержденной проектной документации.

7 Выборочное инструментальное определение параметров дефектов и повреждений неразрушающими методами контроля конструкций

В соответствии с выводами изложенными в пункте 6.2 выборочный инструментальный контроль не производился.

8 Сопоставление объемов работ установленных рабочей документацией с фактически выполненными объемами работ на объекте.

На период выполнения визуального обследования участка незавершенного строительства здания жилого дома 10 корпус 1 и 2 и прилегающей к зданию территории выявлены конструкции плитного фундамента зданий жилого дома 10 корпусов 1 и 2, **без устройства подземной части для размещения подземной автостоянки под указанными зданиями**, которая была предусмотрена проектом 165-12/12-10.11, разработанного ООО «ИнженерПроект» в 2016 году, получившем положительное заключение негосударственной экспертизы проектов ООО «Экспертстройинжиниринг» №50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г.

8.1 Ведомости выполненных объемов строительно-монтажных работ по жилому дому 10.1.

№ п/п	Наименование работ	Местоположение в осях (секциях) по проекту	Объем выполненных работ	Примечание
1	Разработка котлована	Секции 1-7	14539,68 куб.м.	см. Приложение №2
2	Устройство подготовки из уплотненного песка средней крупности толщ. 50 мм	Секции 1-7	184 куб.м. 3680 кв.м.	см. Приложение №2

3	Устройство бетонной подготовки из бетона В7,5 толщ. 100 мм.	Секции 1-6	241 куб.м.	см. Приложение №2
4	Устройство гидроизоляции оклеечной «Унифлекс ЭПП» в 2 слоя.	Секции 1-6	746 кв.м.	см. Приложение №2
5	Устройство защитной ц.п. стяжки М 100 толщиной 30 мм.	Секции 1-6	746 кв.м.	см. Приложение №2
6	Устройство фундаментной плиты . бетон В 25. Верх фундаментной плиты на отм. - 3,400.	Секции 1-3	593 куб.м.	см. Приложение №2

Работы по жилому дому 10.2. не выполнялись.

9 Сопоставление проектных решений, принятых в утвержденной проектной и рабочей документации.

9.1 Общие сведения.

Для анализа, выполняемого в соответствии с п. 6.1.5. и 6.2 2. Техническое задание Приложение №1 к Договору № 05-ВГ-ОБС от «26» сентября 2018 г. на выполнение инженерных изысканий в виде обследования технического состояния объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, в районе 4 км. Автомобильной дороги М-2 «Крым» - Федюково.

Проектная документация, выпуска 2016 г., на строительство зданий жилых домов №10 корпус 1, 2, №11 и сооружения подземной автостоянки вместимостью 752 легковых автомашин, располагаемой под зданиями и под дворовой территорией, эта документация получила положительное заключение экспертизы (на представленные результаты изысканий и проект), на указанный проект и заключение получено разрешение на строительство;

9.2 Перечень представленных документов и документов, подлежащих представлению, по реестру передачи

	Наименование	Наличие
	Акт приема-передачи исходной документации по Договору № 05-ВГ-ОБС от 26.09.2018 г.	в наличии ЭД
	Акт пр.-передачи док-ции по ЖД 10 (от 26.10.2018).docx	
	Проектная документация по ЖД №10	в наличии ЭД
	Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково. Жилой дом 10 корпус I и 2. Жилой дом 11 с ДОУ. Подземная автостоянка. Проектная документация. 165-12/12-10,11	
	Положительные заключения экспертизы по ЖД №10 :	в наличии ЭД
	№50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г.	
	Разрешения на строительство ЖД №10 :	в наличии ЭД
	№ RU50-48-7580-2017	
	Проектные декларации :	отсутствует
	Проектная декларация ЖД 10.1 и 10.2 от 03.05.17г.	

Примечание: ЭД - электронный документ, сканированные копии документации на бумаге с отметками: архивных номеров и датой постановки на архивный учет, о прохождении экспертизы (для проектной документации).

9.3 Сопоставление сведений об объекте, представленных: в проектной документации, в заключении экспертизы результатов изысканий и проектной документации, в разрешении на строительство :

Проектная документация, представленная в составе проекта 165-12/12-10.11, разработанного ООО «ИнженерПроект» в 2016 году, и получившего положительное заключение негосударственной экспертизы проектов ООО «Экспертстройинжиниринг» №50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г., предусматривает размещение 2 этажной подземной автостоянки на 752 легковых автомобилей под зданиями и жилых домов №№ 10, 11 и под дворовой территорией.

Разрешение на строительство объекта «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 «Крым-

Федюково». Жилые дома №№ 10, 11 с ДОУ, с подземной автостоянкой», выданное Министерством строительства Московской области, №RU50-48-7580-2017 от 02.03.2017 г., основано на положительном заключении негосударственной экспертизы проектов ООО «Экспертстройинжиниринг» №50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г, выполненной по изыскательской и проектной документации, представленной в составе проекта 165-12/12-10.11, разработанного ООО «ИнженерПроект» в 2016 году.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) определяет условия возможной застройки конкретного земельного участка, в том числе места допустимого размещения на этом участке зданий, строений, сооружений, их возможное назначение и параметры с учетом целевого назначения и разрешенного использования этого участка.

В рамках рассмотрения заявления на выдачу разрешения на строительство принимается решение о соответствии подготовленной проектной документации ранее выданному ГПЗУ.

В составе Раздела 1 «Пояснительная записка» в текстовой части реквизиты утвержденного и зарегистрированного в установленном порядке градостроительного плана земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства - отсутствуют, требованиям «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в части 9 б) - выполнение раздела не соответствует.

Указанные выше требования к размещению и вместимости автостоянки существенно отличаются от требований, изложенных в документе «Задание на разработку проектной документации жилого дома № 10 корпус №1 и №2 и жилого дома № 11 с дошкольным образовательным учреждением (ДОУ) на 80 мест с подземной автостоянкой под жилыми домами №10 и №11. по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Видное, г. Видное в районе 4км автомобильной дороги М-2 «Крым» - Федюково., утвержденное застройщиком ООО «Ваш город» от 12.09. 2016 г. (Том 1.1 «Исходно-разрешительная документация»), где в части 3.2 «Архитектурно-планировочное решение» предусмотрено: «Подземная двухуровневая автостоянка. Под территорией жилых домов №10 и №11 на отметке ниже уровня подвала расположить двухуровневую подземную стоянку для постоянного хранения личных легковых автомобилей граждан проектируемого микрорайона», «Этажи автостоянки разделить перекрытием I типа (REI 150). Каждый этаж автостоянки разделить на пять противопожарных отсеков, ограниченные стенами 1-го типа (REI 150). Всего 10 пожарных отсеков, каждый вмещает до 100 машин. Пожарные отсеки №1 (на 81-м/место), №2 (на 73м/мест), №3 (на 81м/место), №4 (на 81 м/место), №5 (на 66 м/мест), расположены на отм. -7,200 (-1этаж), пожарные-отсеки №6 (на 81 м/место), №7 (на 61 м/место), №8 (на 81 м/место). №9 (на 81 м/место), №10 (на 66 м/мест) на отм. -10,350 (-2 этаж). Количество машино-мест для жителей проектируемого микрорайона и количество машино-мест для маломобильных групп населения определить в соответствии с нормативными документами и уточнить проектом».

10 Выводы.

Исходя из анализа проектной документации, полученной по состоянию на 19.11.2018 г., установлено, что объект, разработанный утвержденной проектной документацией 165-12/12-10,11 «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 «Крым» - Федюково. Жилой дом 10 корпус 1 и 2. Жилой дом 11 с ДОУ. Подземная автостоянка. Проектная документация. 165-12/12-10,11», 2016 г., заказчик ООО «ЗаказСтрой», разработчик ООО «ИнженерСтрой», включает, согласно пояснительной записки раздела «Архитектурные решения» 165-12/12-10,11-АР3.ПЗ, и других разработанных проектом 165-12/12-10,11 решений,

- размещение подземной автостоянки под зданиями жилых домов №№ 10, 11 и под дворовой территорией: «Проектируемая 2-этажная подземная автостоянка рассчитана на 752 легковых автомобилей, 35 мотоместа и предназначена для парковки личного транспорта жильцов прилегающих домов комплекса, в том числе предусмотрено 8 м/мест для МГН. Автостоянка размещена под жилыми домами №10, №11, на территории кровли автостоянки предусмотрено благоустройство и озеленение».

Указанная п. 1 Выводов проектная документация представлена на экспертизу, и в материалах, представленных для анализа, присутствует положительное заключение негосударственной экспертизы проектов ООО «Экспертстройинжиниринг» №50-2-1-3-0302-16 от 23.12.2016 г., включающее в перечень поданной на экспертизу документации - проектную документацию с обозначением 165- 12/12-10,11 в том числе:

165- 12/12-10,11- ПЗ раздел «Пояснительная записка» Том 1, заказчик ООО «ЗаказСтрой», разработчик ООО «ИнженерСтрой»;

165-12/12-10,11- АР раздел «Архитектурные решения. Подземная автостоянка» Том 3.3, заказчик ООО «Заказ-Строй», разработчик ООО «Архитектурная мастерская М. Атаянца»;

165-12/12-10,11-КР раздел «Конструктивные и объемно планировочные решения. Подземная автостоянка» Том 4.3, заказчик ООО «Заказ-Строй», разработчик ООО «ИнженерСтрой»;

165-12/12-10,11-ИОС.ТХ2 «Технологические решения. Подземная автостоянка» Том 5.6.2 заказчик ООО «Заказ-Строй», разработчик ООО «ИнженерСтрой», и другие разделы, разработка которых обусловлена предусмотренным техническим заданием на разработку проектной документации размещением, назначением и вместимостью автостоянки.

Согласно ГПЗУ № RU 5050503101-MSK002471, утвержденного Министерством строительного комплекса Московской области от 23.12.2015 г. № Г11/2422 на отведённой территории предусмотрено:

«- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), ... - размещение подземных гаражей и автостоянок».

В составе СПОЗУ разработаны решения:

- жилого дома № 10 состоящего из корпуса № 10.1 и корпуса № 10.2 по СПОЗУ (образующие общее дворовое пространство), с пристроенной подземной автостоянкой;

- жилого дома № 11 по СПОЗУ, со встроенно-пристроенным ДОУ и пристроенной подземной автостоянкой, что соответствует выполнению проектных решений, разработанных в утвержденной проектной документации (с размещением подземной автостоянки под зданиями жилых домов №№ 10, 11 и под дворовой территорией).

Соответствие выполненных работ устройства фундаментной плиты требованиям проектной документации, указанной в разрешении на строительство - **отсутствует**; выполненные работы не соответствуют проектным решениям, в том числе:

Разработанным в текстовой части проекта 165-12/12-10.11-КР.2, в пояснительной записке раздела «Конструктивные решения», л.4, указано «Фундаментом здания является распределительная плита, являющаяся покрытием подземной автостоянки - монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм. Отметка верха фундамента -3,400, что соответствует абсолютной отметке 172.250» и этим подтверждается наличие непосредственной прямой конструктивной связи пристроенного подземного сооружения подземной автостоянки со зданием жилого дома №10 (по не установленным причинам отсутствующее в текстовой части пояснительной записке раздела проекта «Конструктивные решения», но указанное визуально в графической части того же документа в п. 10.1.1. «Расчетная схема секций 6,7 жилого здания №11 и 14-го блока автостоянки»);

Разработанным в графической части проекта 165-12/12-10.11-КР.1 на л.1, «Инженерно-геологический разрез с посадкой жилого дома и подземной автостоянкой», на л. 2 «Схема фундаментной плиты и монолитных конструкций подвала», здания жилого дома 10, корпус 1, секции 1, 2 в осях «1/1» - «14/1» между осями «ДБ/1» - «АД/1», секции 3, 4 в осях «1/1» - «27/1» между осями «АГ/1» - «А/1»; секции 5, 6, 7 в осях «27/1» - 41/1 между осями «АГ/1» - «А/1» и в осях «28/1» - «41/1» между осями «А/1»-«ГГ/1», здания жилого дома 10, корпус 2, секции 8 в осях «1/2» - «9/2» между осями «А/2» - «Е/2»;

Разработанным в графической части проекта 165-12/12-10.11-ПЗУ на л.2, «Схема планировочной организации земельного участка М 1:500», где линии контура подземного паркинга, номер 10-11 по экспликации зданий и сооружений, показывают расположение проектируемого сооружения подземной автостоянки под зданиями жилых домов № 10 и № 11;

Подземные сооружения, расположенные под зданиями жилого дома, разработанные утвержденной проектной документацией «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 «Крым»-Федюково. Жилой дом 10 корпус 1 и 2. Жилой дом 11 с ДОУ. Подземная автостоянка. Проектная документация. 165-12/12-10,11» в данных решениях, отсутствуют.

11 С учетом выводов, изложенных в п. 10, для возобновления строительства жилого дома №10.1 необходимо:

По утвержденной проектной документации на строительство зданий жилых домов №10 корпус 1, 2, №11 и сооружения подземной автостоянки вместимостью 752 легковых автомашин, располагаемой под зданиями и под дворовой территорией, в соответствии с имеющимся разрешением на строительство и утвержденной проектной документацией необходимо выполнить разработку рабочей документации в полном объеме и в соответствии с требованиями утвержденной проектной документацией, и, в связи с имеющимися несоответствиями в виде возведенных на месте строительства конструкций, не соответствующих утвержденному проекту, разработать проект демонтажа выполненных ранее конструкций фундаментной плиты.

Выполнить демонтаж ранее выполненных конструкций фундаментной плиты;

После выполнения демонтажных работ произвести освидетельствование грунтов котлована, в соответствии с СП 45.13330.2017 Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87.

Дальнейшее производство СМР выполнять в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией и действующими нормативными документами.

12 Перечень приложений

Приложение 1. Паспорта и сертификаты.

Приложение 2. Данные фотограмметрии.