

Экспертиза качества ремонта в квартире

Экспертиза качества ремонта в квартире

Оценка и экспертиза качества капитального ремонта квартиры[]

Строительная экспертиза капитального ремонта в жилой квартире[]

Здание, ремонт, квартира, жилой, капитальный, работа, оборудование, обследование, конструкция, проведение[]

Объект строительной экспертизы: Квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме.

Адрес строительной экспертизы: Москва

Цель экспертизы: провести экспертизу и оценка качества выполненных работ по ремонту квартиры.

Строительное обследование

Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное (визуальное) обследование;
- детальное (инструментальное) обследование.

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п.8.2.1 Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют пролеты конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки характерных узлов, расстояния между узлами и т.д. По результатам измерений составляют планы с фактическим расположением конструкций, разрезы зданий, чертежи рабочих сечений несущих конструкций и узлов сопряжений конструкций и их элементов.

Экспертом произведено диагностическое обследование квартиры с определением качества выполненных работ по переустройству в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87. Обследование производилось методом измерительного контроля качества.

В ходе экспертно-диагностического обследования установлено следующее, а именно:

- обследуемый объект представляет собой квартиру общей площадью 65 квадратных метров;
- над обследуемой квартирой произведено переустройство чердачного пространства под эксплуатируемые помещения, площадь которых составляет 120 квадратных метров;
- в результате переустройства границы чердачного пространства и квартиры в осях фасадов не изменены. Таким образом, эксперты пришли к выводу, что реконструкция квартиры с переустройством чердачного пространства осуществлена в пределах осей фасадов жилого дома.

Экспертная оценка

Данный факт свидетельствует о том, что реконструкция квартиры не приводит к изменению разрешенного использования земельного участка, занимаемого жилым домом.

ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов

1. Обследование зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения работ).
2. Перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей здания; увеличение количества и качества услуг; оборудование в квартирах, кухонь и санитарных узлов; расширения жилой площади за счет подсобных помещений; улучшение инсоляции жилых помещений; ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров; замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство теле- и радиоантенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сетям; установка домофонов, электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, тепловых пунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев); оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно-бытовых площадок; разборка аварийных домов; изменение конструкции крыш; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.
3. Замена существующего и установка нового технологического оборудования в зданиях коммунального и социально-культурного назначения.
4. Утепление и шумозащита зданий.
5. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.
6. Ремонта встроенных помещений в зданиях.
7. Проверка проектно-сметной документации.
8. Авторский надзор проектных организаций.
9. Технический надзор.
10. Проведение реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства».

В соответствии с МГСН 301.01-96. ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ.
ПОЛОЖЕНИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ . КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В
г.МОСКВЕ

Период эксплуатации зданий	Физический износ зданий в %%	Характер неисправностей элементов зданий	Методы устранения неисправностей
II	20-60	Значительные неисправности и повреждения сменяемых и несменяемых элементов	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов устраняются при текущем и капитальном ремонте. При капитальном ремонте могут выполняться работы по повышению уровня благоустройства зданий

3.3. Вид капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени благоустройства.

При комплексном капитальном ремонте предусматривают в основном замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства. При проведении реконструкции следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

Комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений предусматривает изменение планировки жилых зданий, с улучшением основных технико-экономических показателей. При этом, виде ремонта жилых домов, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей (кроме магистральных), производится замена изношенных и морально устаревших конструкций, инженерного и санитарно-технического оборудования на современное, более надежное и эффективное, улучшающее эксплуатационные свойства зданий, выполнение мероприятий, повышающих архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий.

В соответствии с МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный жилых зданий».

«1.7 Проведение капитального - это замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.

Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется в соответствии с действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов.

В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального.

Капитальный подразделяется на: охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ или выборочный - охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

1.8 Реконструкция жилых зданий включает в себя перепланировку жилых зданий с изменением основных технико-экономических показателей (число и площадь квартир, строительный объем и общая площадь)».

«При проведении технического обследования жилых зданий следует руководствоваться ВСН 57, ВСН 55, "Пособием по оценке физического износа жилых и общественных зданий", "Инструкцией о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации"».

Поскольку здание не изменило своего назначения, не было увеличения пятна застройки, не проводилась перепланировка с изменением основных технико-экономических показателей, а производится замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением то в соответствии с МДС 13-1.99 и МГСН 301.01-96, произведенные строительномонтажные работы относятся к категории капитального с учетом крайнего (62%) физического износа здания.

Экспертиза ремонта - вывод экспертов

1. В результате диагностического обследования эксперт строительной экспертизы ремонта пришел к выводу, что качество строительномонтажных работ, выполненных в ходе реконструкции квартиры с переустройством чердачного пространства, соответствует требованиям действующих нормативно-технических документов и градостроительных норм.
2. Общая площадь квартиры с учетом присоединения переустроенного чердачного пространства составила 185 квадратных метров.
3. В результате реконструкции границы чердачного пространства и квартиры в осях фасадов не изменены. Таким образом, сотрудник строительной экспертизы пришел к выводу, что реконструкция квартиры с переустройством чердачного пространства осуществлено в пределах осей фасадов жилого дома.

Данный факт свидетельствует о том, что реконструкция квартиры не приводит к изменению разрешенного использования земельного участка, занимаемого жилым домом.







