

КОНСАЛТИНГ · СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Досудебное заключение строительно-технической экспертизы

Спор о качестве ремонтных работ, 96 м² (условно) · три вопроса · 17 инструментальных замеров, 3 вскрытия

Предмет	Качество ремонтных работ в квартире: стяжка, штукатурка, облицовка, столярка
Объект	Квартира 96 м², жилой дом, ремонт выполнен подрядчиком в 2026 г. (условно)
Основание	Договор подряда, акт приёмки с замечаниями, задание на экспертизу (условно)
Правовая база	73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», ГПК РФ, СП, ГОСТ
Вид заключения	Досудебное, внесудебное исследование по заданию стороны спора
Шифр работы	СТЭ-2412 · заключение специалиста
Эксперт	Эксперт (роль)
Контроль	Проверка расчётов и выводов (роль)

3	17	3	799 092 руб.
вопроса в задании	инструментальных замеров	вскрытия конструкций	стоимость устранения дефектов

Выводы — кратко

Из 17 замеров 15 не соответствуют нормативным допускам. Вскрытия подтвердили отклонения по толщине стяжки и штукатурки, отсутствие армирования и нарушение непрерывности гидроизоляции.

Стоимость работ по устранению дефектов определена в размере **799 092,00 руб.** (8 323,88 руб. на 1 м²), в том числе работы 665 910,00 руб., накладные расходы 79 909,20 руб., сметная прибыль 53 272,80 руб.

СОСТАВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ			8 разделов
№	РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
1	Вводная часть	эксперт, документы, вопросы, правовая база	2
2	Исследование 1	геометрия и отклонения, 17 замеров	3
3	Исследование 2	три вскрытия, послойное описание	4
4	Исследование 3	причины дефектов, соответствие нормам	5
5	Расчёт стоимости	18 позиций, накладные, прибыль	6
6	Ответы на вопросы	по трём поставленным вопросам	7
7	Приложения	протоколы, схемы, смета	8
8	Ограничения	границы применения заключения	8

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

по 73-ФЗ, ст. 25

ЭЛЕМЕНТ	СОДЕРЖАНИЕ
Эксперт	эксперт, имеющий профильную подготовку по строительно-техническим исследованиям (роль)
Основание производства	задание стороны спора, договор на исследование (условно)
Объект исследования	квартира 96 м², помещения 1–4, санузел, коридор
Материалы дела	договор подряда, акт приёмки, дефектная ведомость, переписка сторон
Методы	визуальный, инструментальный, вскрытия, лабораторный, расчётный
Приборы	лазерный дальномер, уровень, правило 2 м, влагомер, штангенциркуль, линейка
Дата осмотра	01.10.2026, температура воздуха 21 °С, влажность 48 % (условно)
Шифр заключения	СТЭ-2412 · 8 разделов, 3 приложения

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА РАЗРЕШЕНИЕ

три вопроса

№	ВОПРОС
1	Соответствуют ли выполненные ремонтные работы условиям договора, проектной документации и обязательным требованиям СП и ГОСТ?
2	Имеются ли дефекты, каковы их причины и характер (производственные, эксплуатационные)?
3	Какова стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных дефектов?

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ИССЛЕДОВАНИЕ

7 позиций

№	ДОКУМЕНТ	ДАТА	ЧТО ИСПОЛЬЗОВАНО
1	Договор подряда с приложениями	05.2026	состав и объёмы работ, сроки
2	Проектная документация (альбом)	04.2026	толщины, армирование, гидроизоляция
3	Акт приёмки с замечаниями	09.2026	перечень заявленных недостатков
4	Дефектная ведомость заказчика	09.2026	зоны контроля
5	Переписка сторон	08–09.2026	уведомления о недостатках
6	Исполнительные схемы	08.2026	фактические толщины слоёв
7	Паспорта материалов	06–08.2026	марки смесей и плитки

ПРИБОРЫ И УСЛОВИЯ ИЗМЕРЕНИЙ

поверка и диапазоны

ПРИБОР	ДИАПАЗОН	ПОГРЕШНОСТЬ	ПРИМЕНЕНИЕ
Лазерный дальномер	0,05–80 м	±1,5 мм	габариты помещений
Лазерный уровень	±5°	±0,2 мм/м	вертикаль и горизонталь
Правило 2 м	—	±0,5 мм	просвет под правилом
Влагомер	4–40 %	±1 %	влажность стяжки
Штангенциркуль	0–150 мм	±0,05 мм	толщина слоёв, швы
Линейка металлическая	0–500 мм	±0,5 мм	ширина раскрытия трещин

О правовой базе заключения

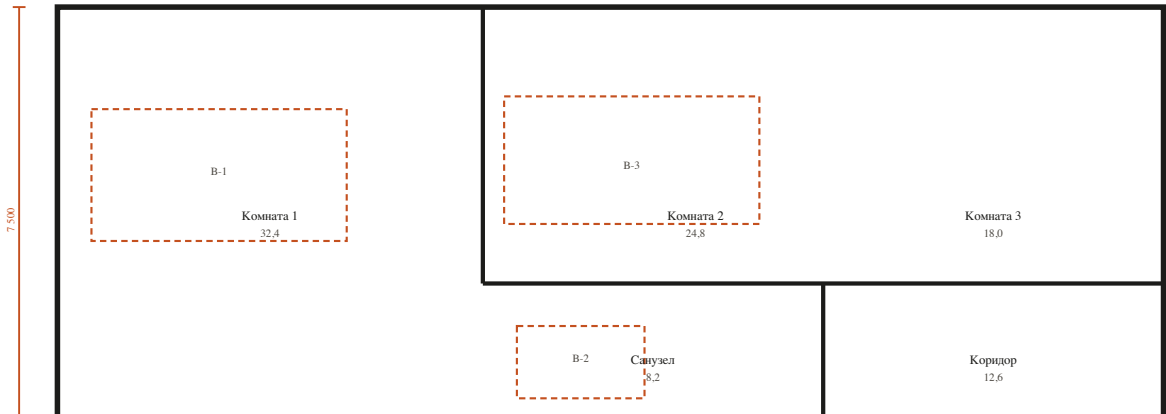
Заключение подготовлено в порядке досудебного исследования по 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» с учётом требований ГПК РФ к письменным доказательствам.

Статья 8 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» к настоящему исследованию не применяется: предметом является качество строительных работ и стоимость их устранения, а не определение рыночной стоимости объекта оценки. Требования федеральных стандартов оценки и статус оценщика в данном случае не применимы.

Стоимость устранения дефектов определяется локальным сметным расчётом в текущем уровне цен, а не методами оценки.

ИССЛЕДОВАНИЕ 1. ГЕОМЕТРИЯ И ОТКЛОНЕНИЯ

17 замеров



План квартиры с зонами контроля В-1...В-3

96 м² · М 1:100

№	ЧТО ИЗМЕРЯЛОСЬ	ФАКТ, мм	ДОПУСК	ВЫВОД
1	Отклонение стены от вертикали, комната 1	6,0	4 мм/м	не соответствует
2	Отклонение стены от вертикали, комната 2	4,5	4 мм/м	не соответствует
3	Отклонение стены от вертикали, комната 3	2,0	4 мм/м	в допуске
4	Отклонение стяжки от горизонтали, комната 1	8,0	2 мм/м	не соответствует
5	Отклонение стяжки от горизонтали, комната 2	6,5	2 мм/м	не соответствует
6	Отклонение стяжки от горизонтали, коридор	3,0	2 мм/м	не соответствует
7	Перепад высот стяжки на 2 м	9,0	2 мм	не соответствует
8	Просвет под правилом 2 м, стена 3	5,0	2 мм	не соответствует
9	Отклонение плитки от плоскости, санузел	3,5	2 мм	не соответствует
10	Уступ между плитками, санузел	1,8	1 мм	не соответствует
11	Ширина шва плитки, отклонение	1,5	±0,5 мм	не соответствует
12	Отклонение дверного проёма по ширине	4,0	±3 мм	не соответствует
13	Отклонение откосов окна от вертикали	2,5	4 мм/м	в допуске
14	Зазор между плинтусом и стеной	2,2	1 мм	не соответствует
15	Толщина штукатурного слоя	22,0	15–20 мм	не соответствует
16	Влажность стяжки, %	6,5	не более 4 %	не соответствует
17	Ширина раскрытия трещин в стяжке, мм	0,8	не более 0,3 мм	не соответствует

Замеры выполнены в шести помещениях, по три-четыре точки на помещение. Отклонения от вертикали и горизонтали приведены в миллиметрах на 1 м длины; допуски — по СП 71.13330.2017 и ГОСТ 30674-99.

Что показали замеры

15 из 17 замеров выходят за пределы допусков. Наибольшие отклонения — по стяжке: перепад 8–9 мм на 2 м при допуске 2 мм и уклон до 8 мм/м при допуске 2 мм/м. По стенам отклонения достигают 6 мм/м при допуске 4 мм/м.

Отклонения носят систематический характер и повторяются в разных помещениях, что указывает на нарушение технологии производства работ, а не на случайный брак.

ИССЛЕДОВАНИЕ 2. ВСКРЫТИЯ

3 вскрытия · послышное описание

№	МЕСТО ВСКРЫТИЯ	РАЗМЕР, М	ЧТО ОБНАРУЖЕНО	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ НОРМЫ
В-1	Стяжка, комната 1	0,8 × 0,8	прослойка 22–35 мм, пустоты, отслоение от основания	отклонение по толщине
В-2	Санузел, гидроизоляция	0,6 × 0,6	обмазочный слой 0,3–0,6 мм вместо 1,5 мм, разрывы	нарушение непрерывности
В-3	Стена, комната 2	0,5 × 0,5	штукатурка 22 мм, армирование отсутствует, отслоение	превышение толщины

Вскрытия выполнены в местах наибольших отклонений по результатам замеров; после описания и фотофиксации конструкции восстановлены силами заказчика.

В-1. Стяжка, комната 1

На площади 0,8 × 0,8 м вскрыта стяжка на всю толщину. Фактическая толщина — 22–35 мм при проектных 60 мм; под стяжкой обнаружены пустоты высотой до 8 мм и отслоение от основания. Армирующая сетка отсутствует на всей площади вскрытия, тогда как проект предусматривает сетку 50 × 50 × 3 мм.

В-2. Гидроизоляция санузла

Обмазочная гидроизоляция выполнена толщиной 0,3–0,6 мм вместо 1,5 мм по проекту, с разрывами в зоне примыкания к стене и вокруг стояка. При контрольной проливке вода проникает под покрытие в течение 15 минут.

В-3. Штукатурка, комната 2

Толщина штукатурного слоя — 22 мм при допустимых 15–20 мм. Армирующая сетка не обнаружена, сцепление с основанием ослаблено: при простукивании — глухой звук на 30 % площади. Отслоение зафиксировано по всей высоте вскрытия.

Вывод по вскрытиям

Все три вскрытия подтвердили отклонения, выявленные замерами. Причины — отступление от проектных решений: уменьшение толщины стяжки, отсутствие армирования, недостаточная толщина гидроизоляции.

Выявленные дефекты относятся к производственным: они возникли при выполнении работ и не связаны с эксплуатацией помещений или действиями заказчика.

ФОТОФИКСАЦИЯ ВСКРЫТИЙ

снимки 1–6

СНИМОК	ЗОНА	ЧТО ЗАФИКСИРОВАНО	МАСШТАБ
1	В-1	толщина стяжки 22–35 мм, пустоты под слоем	линейка в кадре
2	В-1	отсутствие армирующей сетки	линейка в кадре
3	В-2	разрыв гидроизоляции у стояка	линейка в кадре
4	В-2	толщина обмазочного слоя 0,4 мм	штангенциркуль
5	В-3	отслоение штукатурки, толщина 22 мм	линейка в кадре
6	В-3	отсутствие армирующей сетки в штукатурке	линейка в кадре

Снимки выполнены с масштабной линейкой в кадре, с указанием зоны и даты; полный комплект — 36 снимков в приложении 5.

СОПОСТАВЛЕНИЕ ЗАМЕРОВ И ВСКРЫТИЙ

сходимость результатов

ВИД РАБОТ	ЗАМЕРОВ	ВНЕ ДОПУСКА	ПОДТВЕРЖДЕНО ВСКРЫТИЕМ	ВЫВОД
Стяжка пола	4	4	В-1	подтверждено
Штукатурка стен	3	3	В-3	подтверждено
Гидроизоляция	—	—	В-2	подтверждено
Облицовка плиткой	3	3	—	по замерам
Столярные изделия	3	1	—	по замерам

ИССЛЕДОВАНИЕ 3. ПРИЧИНЫ ДЕФЕКТОВ

по видам работ

ДЕФЕКТ	ПРИЧИНА	НОРМАТИВНОЕ ТРЕБОВАНИЕ	ХАРАКТЕР
Отклонение стяжки от горизонтали	нарушение технологии укладки, отсутствие маяков	СП 71.13330.2017, п. 8.5	производственный
Пустоты и отслоение стяжки	недоуплотнение смеси, отсутствие грунтования	СП 71.13330.2017, п. 8.5.2	производственный
Отсутствие армирования стяжки	отступление от проекта	СП 29.13330.2011, п. 8.6	производственный
Толщина штукатурки более 20 мм	нанесение без контроля толщины	СП 71.13330.2017, табл. 7.1	производственный
Отсутствие армирования штукатурки	нарушение технологии	СП 71.13330.2017, п. 7.4	производственный
Нарушение гидроизоляции санузла	недостаточная толщина и разрывы слоя	СП 29.13330.2011, п. 8.14	производственный
Отклонения плитки и швов	укладка без контроля плоскости и шва	СП 71.13330.2017, табл. 7.5	производственный
Зазоры плинтуса	некачественная подрезка	ГОСТ 30674-99	производственный

Все выявленные дефекты классифицированы как производственные. Эксплуатационных дефектов и следов механических повреждений не обнаружено.

СООТВЕТСТВИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ

что нарушено

ДОКУМЕНТ	ТРЕБОВАНИЕ	ФАКТ	НАРУШЕНИЕ
СП 71.13330.2017	отклонение стяжки 2 мм/м	до 8 мм/м	есть
СП 71.13330.2017	толщина штукатурки 15–20 мм	до 22 мм	есть
СП 29.13330.2011	армирование стяжки по проекту	отсутствует	есть
СП 29.13330.2011	гидроизоляция 1,5 мм	0,3–0,6 мм	есть
ГОСТ 30674-99	зазоры плинтуса до 1 мм	до 2,2 мм	есть
СП 71.13330.2017	уступ плитки до 1 мм	до 1,8 мм	есть

КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕФЕКТОВ

по ГОСТ 15467-79

ПРИЗНАК	ЗНАЧЕНИЕ	ПОЯСНЕНИЕ
По характеру	производственные	возникли при выполнении работ
По возможности устранения	устраняемые	требуют переделки слоёв
По степени влияния	значительные	не угрожают жизни, но препятствуют эксплуатации
По причине	нарушение технологии	подтверждено вскрытиями
По повторяемости	систематические	выявлены в разных помещениях

Влияние на возможность использования

Выявленные дефекты не создают угрозы жизни и здоровью, но препятствуют нормальной эксплуатации помещений: перепад стяжки не позволяет уложить финишное покрытие без дополнительного выравнивания, нарушенная гидроизоляция санузла ведёт к протечкам.

Работы, выполненные с такими отклонениями, не могут быть приняты в объёме, предъявленном к оплате.

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЯ

18 позиций · цены текущего уровня

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ЕД.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, РУБ.	СУММА, РУБ.
1	Демонтаж керамической плитки со стен и пола	м²	38,00	420,00	15 960,00
2	Демонтаж стяжки толщиной до 60 мм	м²	96,00	380,00	36 480,00
3	Демонтаж штукатурки стен	м²	184,00	260,00	47 840,00
4	Демонтаж плинтуса и подоконных откосов	м.п.	62,00	120,00	7 440,00
5	Вывоз строительного мусора (контейнер 8 м³)	шт.	4,00	7 800,00	31 200,00
6	Грунтование основания стен и пола	м²	280,00	95,00	26 600,00
7	Гидроизоляция санузла обмазочная, 2 слоя	м²	12,00	720,00	8 640,00
8	Стяжка полусухая, армированная, 60 мм	м²	96,00	1 250,00	120 000,00
9	Штукатурка стен гипсовая по маякам, 15 мм	м²	184,00	620,00	114 080,00
10	Шпаклёвка стен под окраску, 2 слоя	м²	184,00	280,00	51 520,00
11	Шпаклёвка потолков, 2 слоя	м²	96,00	320,00	30 720,00
12	Окраска стен водоэмульсионной краской	м²	184,00	210,00	38 640,00
13	Окраска потолков	м²	96,00	240,00	23 040,00
14	Укладка плитки на стены санузла	м²	26,00	980,00	25 480,00
15	Укладка плитки на пол санузла	м²	12,00	1 050,00	12 600,00
16	Монтаж плинтуса ПВХ с подрезкой	м.п.	62,00	210,00	13 020,00
17	Установка подоконных откосов	м.п.	9,00	1 450,00	13 050,00
18	Замена дверных полотен с фурнитурой	шт.	4,00	12 400,00	49 600,00
ИТОГО прямые затраты					665 910,00

СТАТЬЯ	РАСЧЁТ	СУММА, РУБ.
Прямые затраты	сумма позиций 1–18	665 910,00
Накладные расходы	12 % от прямых затрат	79 909,20
Сметная прибыль	8 % от прямых затрат	53 272,80
ВСЕГО без НДС	прямые + накладные + прибыль	799 092,00
Стоимость на 1 м²	799 092,00 / 96 м²	8 323,88

Стоимость устранения:

$C = \Sigma (V \times Ц) + НР + СП = 665\,910,00 + 79\,909,20 + 53\,272,80 = 799\,092,00 \text{ руб.}$

$НР = 0,12 \cdot 665\,910,00 = 79\,909,20 \text{ руб.}; СП = 0,08 \cdot 665\,910,00 = 53\,272,80 \text{ руб.}$

На 1 м²: $799\,092,00 / 96 = 8\,323,88 \text{ руб./м}^2$

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА

контрольные соотношения

ПРОВЕРКА	РАСЧЁТ	РЕЗУЛЬТАТ
Сумма позиций	18 позиций, $\Sigma (V \times Ц)$	665 910,00 руб.
Накладные 12 %	$0,12 \times 665\,910,00$	79 909,20 руб.
Прибыль 8 %	$0,08 \times 665\,910,00$	53 272,80 руб.
Итог	прямые + НР + СП	799 092,00 руб.
Удельная стоимость	$799\,092,00 / 96 \text{ м}^2$	8 323,88 руб./м²

Расчёт выполнен в текущем уровне цен на IV квартал 2026 г. по видам работ, без применения индексно-базисного метода; НДС не начисляется, поскольку работы выполняются для физического лица. Объёмы приняты по фактическим обмерам и вскрытиям.

ОТВЕТЫ НА ПОСТАВЛЕННЫЕ ВОПРОСЫ

по существу задания

Вопрос 1. Соответствуют ли работы условиям договора и обязательным требованиям?

Нет. Из 17 инструментальных замеров 15 не соответствуют допускам СП 71.13330.2017, СП 29.13330.2011 и ГОСТ 30674-99. Отклонения по стяжке, штукатурке и облицовке носят систематический характер и подтверждены вскрытиями. Работы в предъявленном объёме условиям договора не соответствуют.

Вопрос 2. Имеются ли дефекты, каковы их причины и характер?

Дефекты имеются: отклонения геометрии стяжки и стен, отсутствие армирования, недостаточная толщина гидроизоляции, отклонения облицовки и столярных изделий. Причины — отступление от проектных решений и нарушение технологии. Характер дефектов производственный; эксплуатационных повреждений не выявлено.

Вопрос 3. Какова стоимость устранения дефектов?

Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения дефектов, составляет **799 092,00 руб.**, в том числе прямые затраты 665 910,00 руб., накладные расходы 79 909,20 руб., сметная прибыль 53 272,80 руб. Расчёт приведён в разделе 5 и приложении 3.

Что подтверждено и что не проверялось

УТВЕРЖДЕНИЕ	ПОДТВЕРЖДЕНО	ЧЕМ
Отклонения стяжки	да	замеры 4–7, вскрытие В-1
Отсутствие армирования	да	вскрытие В-1
Нарушение гидроизоляции	да	вскрытие В-2, проливка
Отклонения штукатурки	да	замеры 1–2, 8, вскрытие В-3
Отклонения облицовки	да	замеры 9–11
Стоимость устранения	расчётно	локальная смета, 18 позиций

Что влияет на стоимость

ФАКТОР	ВЛИЯНИЕ	УЧЁТ В РАСЧЁТЕ
Полная переделка стяжки	высокое	позиции 2, 8, 6
Демонтаж облицовки	среднее	позиции 1, 14, 15
Вывоз мусора	низкое	позиция 5
Замена столярных изделий	среднее	позиция 18
Восстановление гидроизоляции	среднее	позиция 7

Итог заключения

Работы выполнены с отклонениями от обязательных требований; 15 из 17 замеров вне допуска. Дефекты производственные, стоимость их устранения — 799 092,00 руб.

Заключение не содержит выводов о виновности сторон и о размере убытков сверх стоимости устранения: эти вопросы относятся к правовой оценке и выходят за пределы строительно-технического исследования.

Заключение подготовлено в двух экземплярах, каждый прошит и подписан. Приложения содержат протоколы замеров, акты вскрытий, фотоматериалы и локальный сметный расчёт.

ПРИЛОЖЕНИЯ

перечень и состав

№	ПРИЛОЖЕНИЕ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Протокол замеров	17 позиций с указанием приборов и точек	4
2	Акты вскрытий	3 акта с послойным описанием и фотофиксацией	6
3	Локальный сметный расчёт	18 позиций, накладные и прибыль	4
4	Схема зон контроля	план квартиры с зонами В-1...В-3	1
5	Фотоматериалы	36 снимков с масштабной линейкой	9
6	Ведомость приборов	наименования, диапазоны, поверка	1

ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

границы применения

- Заключение относится только к помещениям, указанным в задании, и к состоянию на дату осмотра.
- Скрытые работы, не вскрытые при исследовании, оценены по косвенным признакам.
- Стоимость определена на IV квартал 2026 г. и подлежит пересчёту при изменении цен.
- Заключение не является судебной экспертизой и не заменяет её назначение судом.
- Выводы не содержат оценки действий сторон и не устанавливают вину подрядчика.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

использованные в заключении

ДОКУМЕНТ	ЧТО ПРИМЕНЕНО
СП 71.13330.2017	допуски по стяжке, штукатурке, облицовке
СП 29.13330.2011	полы, гидроизоляция, армирование стяжки
СП 63.13330.2018	расчёт конструкций (справочно)
ГОСТ 30674-99	изделия столярные, зазоры и допуски
ГОСТ 15467-79	классификация дефектов
73-ФЗ	порядок производства экспертного исследования

СРОКИ И ЭТАПЫ УСТРАНЕНИЯ

справочно

ЭТАП	РАБОТЫ	ДЛИТЕЛЬНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	демонтаж покрытий и стяжки	5 рабочих дней	с вывозом мусора
2	гидроизоляция и стяжка	7 рабочих дней	с выдержкой до 21 дня
3	штукатурка и шпаклёвка	10 рабочих дней	с сушкой слоёв
4	облицовка и столярка	8 рабочих дней	по готовности оснований
5	окраска и финиш	5 рабочих дней	с приёмкой по допускам

ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение может быть представлено стороной спора в досудебном порядке и приложено к исковому заявлению как письменное доказательство. При назначении судебной экспертизы выводы могут быть проверены повторно.

Эксперт
специалист по строительно-техническим исследованиям

Проверил
руководитель направления

Получил
представитель заказчика