
Строительно-техническая экспертиза объектов поврежденных в результате затопления

Л.А. Сеферян, В.Е. Морозов, А.Л. Маилян, С.В. Сабадаш

Донской Государственный Технический Университет, Ростов-на-Дону

Аннотация: Рассмотрена процедура проведения судебной строительно-технической экспертизы объектов недвижимости, поврежденных в результате затопления, перечислены основные мероприятия, проводимые строительным экспертом на месте затопления и необходимый перечень документов необходимых для начала исследования. В статье представлена процедура экспертизы строительных конструкций, зданий и сооружений.

Ключевые слова: затопление, судебная строительно-техническая экспертиза, авария, причиненный ущерб, судебные разбирательства, заключение, восстановительный ремонт

По данным, собранным страховыми компаниями, около 90% страховых случаев связаны с повреждением объектов недвижимости в результате термического воздействия (пожара) или затопления (заливом). Но подавляющее количество страховых случаев и судебных исков связаны именно с причинением ущерба в результате затопления [1].

Затопление всегда носит негативный характер, т. к. в результате портится мебель, техника, стены, потолки. Проведение ремонтных работ после потопа требует значительных финансовых средств. Они должны быть выплачены пострадавшему лицу от лица виновного в данном происшествии. Здесь возможны две ситуации, по которым может пойти развитие событий [2]. Первая ситуация, это если потерпевшая сторона и виновник затопления определили сумму причиненного затоплением ущерба, виновное лицо в добровольном порядке, согласно возместить данный ущерб. В данном случае потерпевшей стороне следует позаботиться о письменной фиксации достигнутых договоренностей. Вторая же ситуация подразумевает, что виновник затопления отказывается в добровольном порядке возмещать причиненный затоплением ущерб, либо не согласен с размером компенсаций [3]. В этой ситуации потерпевшему необходимо привлечь специализированную экспертную организацию для компетентного

определения размера, причиненного затоплением ущерба и готовить материалы для подачи искового заявления в суд [4].

При проведении расследования о выявлении причин, повлекших причинение имущественного ущерба, а также об определении стоимости ликвидации последствий прибегают к услугам судебных экспертов строителей [5]. Главные задачи, которые стоят перед судебными экспертами строителями, это установление причин, повлекших причинение ущерба и составление сметы на строительные работы для проведения восстановительного ремонта [6].

Для проведения строительно-технической экспертизы поврежденного объекта в результате негативного воздействия, необходимо предоставить следующий перечень документов:

- акт управляющей организации, удостоверяющий факт залива и фиксации повреждений имущества
- план бюро технической инвентаризации (технический план здания)
- документы, подтверждающие статус владельца квартиры (свидетельство о праве на собственность недвижимостью)
- документ устанавливающий личность собственника недвижимости (паспорт)

Под строительной экспертизой причин залива объекта недвижимости принято подразумевать комплекс исследований произошедшего залива помещения путем анализа нанесенных имуществу повреждений [7]. Проведение исследования по определению причин затопления и стоимости ремонтных работ требует от эксперта выезда на объект исследования и выполнения следующих действий:

- замер основных параметров помещения
 - проведение исследования конструкции и материалов, поврежденных в результате затопления
-

- проведение анализа имеющегося износа кровли, а так же допущенных нарушений технологических норм
- осмотр и проверка системы горячего и холодного водоснабжения на предмет наличия возможных аварий и протечек в системе
- анализ наличия нарушений правил эксплуатации санитарно-технических систем (оставление открытых кранов, засорение унитазов твердыми отходами)
- проведение анализа соответствия монтажа инженерных систем строительным правилам
- проверка гидроизоляций помещений имеющих санитарно-техническое предназначение, поиск нарушений
- проведение анализа стеновых панелей, на предмет наличия дефектов образовавшихся в результате аварии

Строительная экспертиза причин залива проводится с применением метода визуального осмотра элементов конструкции, технических устройств санитарного назначения, трубопроводов и анализа дефектов, вызванных заливом, в соответствии с государственными нормами и стандартами состояния данных элементов [8]. Иногда может потребоваться вскрытие обоев или паркета, настила или другого покрытия, а также может понадобиться специальное измерительное строительное оборудование и дополнительное экологическое исследование [9].

По результатам проведенных исследований специалист единолично или с привлечением других специалистов (оценщика, товароведа, химика и др.) подготавливает заключение специалиста. Оно отражает все обстоятельства произошедшего, приводятся ответы на поставленные вопросы и делаются выводы, относительно причины залива, стоимости причиненного ущерба, а также суммы, которую необходимо возместить пострадавшему лицу для

проведения ремонтных работ и восстановления пострадавшего объекта недвижимости [10].

В случае, если экспертиза проводится по определению суда – эксперт должен в первую очередь дать ответ на поставленные судом вопросы, и в этом случае с результатами проведенного исследования получится ознакомиться только в суде. Кроме того, стоит учитывать, что обсуждать ход экспертизы с экспертом у вас не получится – так как это противоречит действующему законодательству.

Литература

1. Сеферян Л.А. Факторы зависимости обеспечения качества услуг потребителей ЖКХ в рыночной экономике. Международная научно-практическая конференция «Строительство 2012» - Ростов н/Д, Рост. гос. строит. ун-т, 2012 – С.32-34.

2. Стукалов Г.В. Функционально-планировочные решения застройки крупного города на принципах устойчивого развития. Перспективы науки, 2013. № 3 (42). С. 38-45.

3. Опарина Л.А. Жизненный цикл энергоэффективного здания – системный подход. Энергосбережение. 2013. – № 7. С. 76-78.

4. Сеферян Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». М., 2010. – №3 – 326 с. – С. 254 – 256.

5. Федосов С.В., Баканов М.О., Никишов С.Н. Основные принципы технологии получения теплоизоляционного пеностекла, подходы к моделированию. В сборнике: Эффективные строительные композиты Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. 2015. С. 690-699.

6. Федосов С.В., Румянцева В.Е., Коновалова В.С., Караваев И.В. Композитная арматура как способ повышения долговечности строительных конструкций. В сборнике: Эффективные строительные композиты Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. 2015. С. 700-710.
7. Dresner S. The Principles of Sustainability// Earthscan, London, 2002. –200 p.
8. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379.
9. Сеферян Л.А. Организационно – технологические аспекты обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города. Инженерный вестник Дона, 2016, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3529.
10. Сеферян Л.А., Морозов В.Е. Проблемы транспортной инфраструктуры города Ростова-на-Дону. Инженерный вестник Дона, 2018, №3 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2018/5152.

References

1. Seferyan L.A. Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya «Stroitel'stvo 2012» - Rostov n/D, Rost. gos. stroit. un-t, 2012. pp.32-34.
2. Stukalov G.V. Perspektivy nauki, 2013. № 3 (42). pp. 38-45.
3. Oparina L.A. Energoberezhenie. 2013. № 7. pp. 76-78.
4. Seferyan L.A. «Resursy Informatsiya Snabzhenie Konkurentsia». M., 2010. №3. 326 p. pp. 254 – 256.
5. Fedosov S.V., Bakanov M.O., Nikishov S.N. Osnovnye printsipy tekhnologii polucheniya teploizolyatsionnogo penostekla, podkhody k modelirovaniyu. [The basic principles of the technology of thermal insulation foam glass, approaches to modeling] V sbornike: Effektivnye stroitel'nye kompozity



Nauchno-prakticheskaya konferentsiya k 85-letiyu zaslužennogo deyatelya nauki RF, akademika RAASN, doktora tekhnicheskikh nauk Bazhenova Yuriya Mikhaylovicha. Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskiy universitet im. V.G. Shukhova. 2015. pp. 690-699.

6. Fedosov S.V., Rumyantseva V.E., Konovalova V.S., Karavaev I.V. Kompozitnaya armatura kak sposob povysheniya dolgovechnosti stroitel'nykh konstruktsiy. [The composite reinforcement as a way to improve the durability of building structures] V sbornike: Effektivnye stroitel'nye kompozity Nauchno-prakticheskaya konferentsiya k 85-letiyu zaslužennogo deyatelya nauki RF, akademika RAASN, doktora tekhnicheskikh nauk Bazhenova Yuriya Mikhaylovicha. Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskiy universitet im. V.G. Shukhova. 2015. pp. 700-710.

7. Dresner S. Earthscan, London, 2002. 200 p.

8. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. 1987. pp. 371-379.

9. Seferyan L.A. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2016, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3529.

10. Seferyan L. A. Morozov V. E. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2018, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2018/5152.