

Исследование по вопросу №1:

«1. Какова причина залива квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, произошедшего в октябре 2018 г.?»

Для ответа на поставленный вопрос экспертом был проведен натурный осмотр технического этажа жилого дома, расположенного непосредственно над исследуемой квартирой. При визуальном осмотре было локализовано место протечки (см. фото ниже). Осмотр системы центрального отопления проводился экспертом в присутствии собственника квартиры и представителя ГБУ «Жилищник».



Общий вид участка трубопровода системы отопления, расположенного непосредственно над исследуемой квартирой.



Общий вид участка трубопровода системы отопления, расположенного непосредственно над исследуемой квартирой.

На представленных выше фотографиях, стрелкой указано место протечки системы отопления. Место локализовано со слов присутствующих при осмотре представителей ГБУ «Жилищник» и собственника квартиры.

Ввиду того, что с момента залива и до момента составления настоящего заключения прошел год, а также учитывая тот факт, что протечка полностью ликвидирована, эксперту по результатам проведенного натурального осмотра не представляется возможным достоверно установить, является ли отмеченный Сторонами участок трубопровода ЦО местом протечки.

При детальном исследовании системы центрального отопления экспертом было зафиксировано, что один элемент трубопровода (сгон) имеет иной от всей трубы цвет.

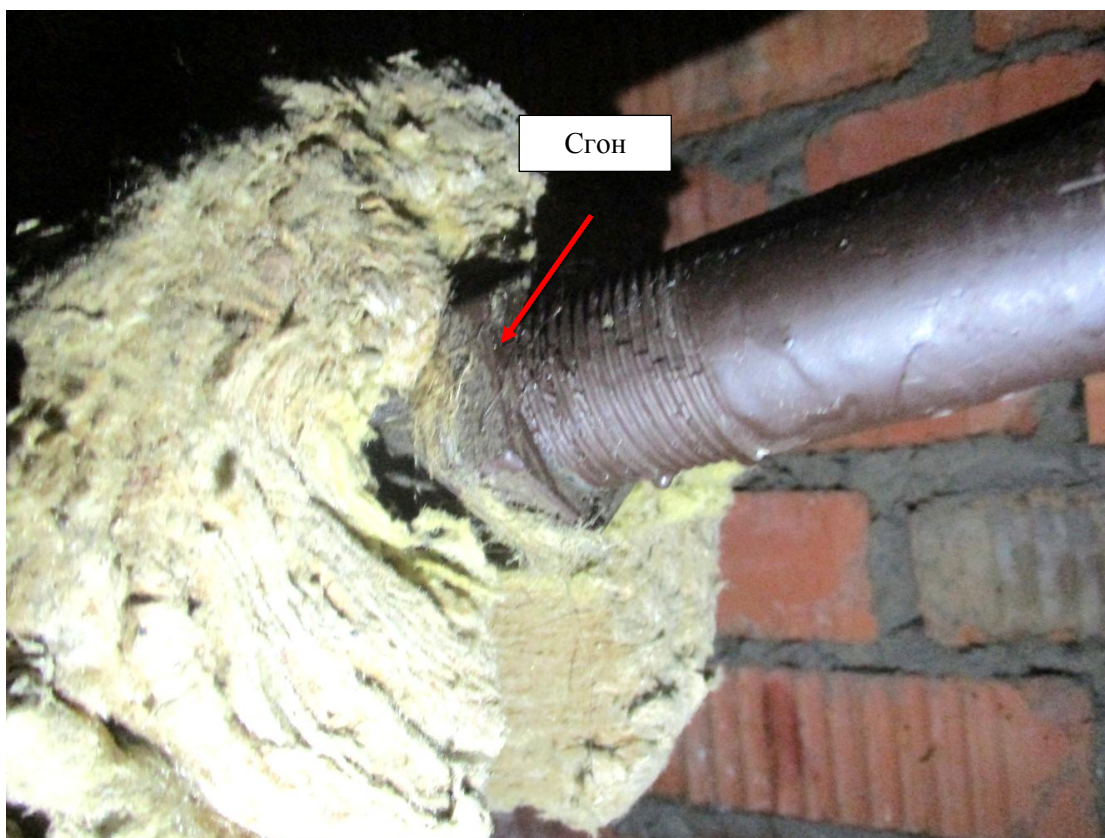


Вид системы ЦО снизу. Желтым кружочком выделен замененный сгон, красным сгон на аналогичном участке трубопровода, смонтированный изначально.

На замененном сгоне отсутствует окрасочный слой. Также зафиксировано локальное отсутствие окрасочного слоя на самом трубопроводе.



Общий вид участка трубопровода с заменённым сгоном.



Общий вид аналогичного участка трубопровода со сгоном. На резьбе и на сгоне имеется окрасочный слой идентичный тому, что на всем трубопроводе.

Непосредственно под трубопроводом ЦО в зоне замененного сгона экспертом был обнаружен сгон, который по всей видимости был ранее установлен на данном трубопроводе и был заменён по причине произошедшей протечки.



Фото участка трубопровода с замененным сгоном и сгон, обнаруженный экспертом под трубопроводом, который вероятней всего ранее был установлен на данном участке трубы ЦО.



Обнаруженный экспертом под трубопроводом сгон, который вероятней всего ранее был установлен на данном участке трубы ЦО.

Для обоснованного и достоверного ответа на поставленный вопрос экспертом также были проанализированы материалы гражданского дела, в том числе Акты осмотров, согласно которым причиной залива исследуемой квартиры явилась течь трубопровода ЦО на чердаке:

«В связи с заявкой на ОДС заявка №000000 от 19.10.2018 года. Течь стояка ЦО на чердаке. Работы по капитальному ремонту в 2018г. Выполняла подрядная организация фонда капитального ремонта».

Из материалов дела эксперту стало известно, что между ФКР Москвы и ООО «РЕМОНТ» был заключен Договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва. Согласно данному Договору по результатам выполненных работ между сторонами был составлен и подписан Акт приемки выполненных работ. Из данного Акта следует, что работы по ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали) были выполнены подрядной организацией ООО «РЕМОНТ». Исследованный при натурном осмотре горизонтальный трубопровод ЦО и является разводящей магистралью.

Также из Акта приемки выполненных работ эксперту стало известно, что работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома были завершены 31.08.2018 года, когда в системе отопления отсутствовал теплоноситель с рабочим давлением.

Важным будет отметить, что залив произошел 19.10.2018 г., что подтверждает выписка из ОДС. Другими словами, залив квартиры произошел вначале отопительного периода. Протечка трубопровода центрального отопления

после заполнения системы теплоносителем свидетельствует о некачественно выполненных монтажных работах.

Из вышесказанного можно подвести итог. По результатам проведенного натурального осмотра и анализа материалов гражданского дела, эксперт приходит к выводу, что причиной залива квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, произошедшего 19.10.2018 года явился некачественно установленный на трубопровод системы центрального отопления сгон.

Исследование по вопросу №2:

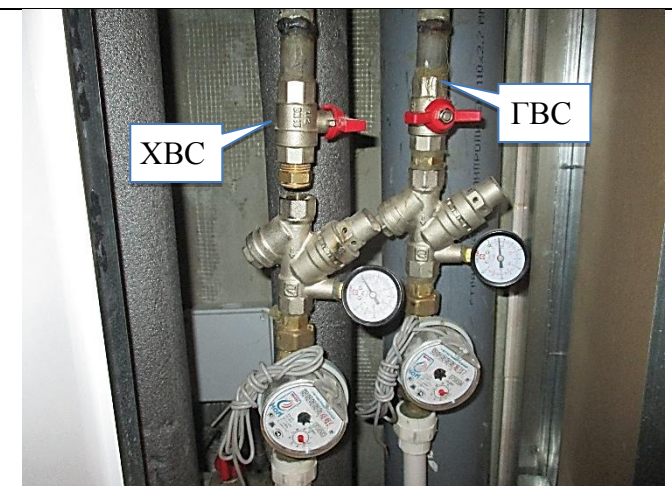
«1. Какова причина залива квартиры, расположенной по адресу: гор. Москва, произошедшего в марте 2019 года. Является ли причиной залива некачественное выполнение строительных работ по установке инженерного оборудования на системе холодного водоснабжения или следствием естественного износа оборудования?»

Для ответа на вопрос о том, что явилось причиной залива исследуемой квартиры экспертом был проведен натуральный осмотр системы водоснабжения, расположенной в сантехническом шкафу.

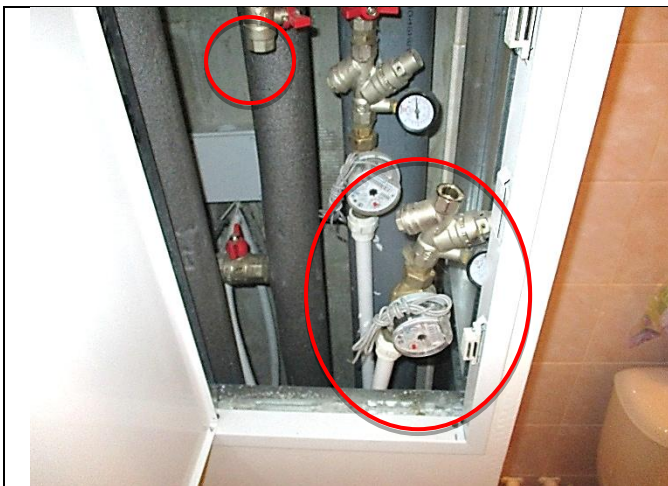
При осмотре помещения санузла экспертом не было выявлено «свежих» следов протечки. Система горячего водоснабжения квартиры на момент осмотра находилась в исправном и работоспособном состоянии. Система холодного водоснабжения в разобранном и неработоспособном состоянии.



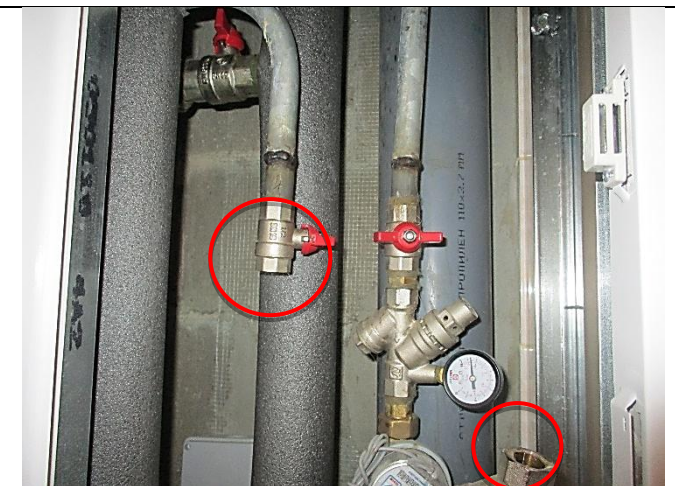
Общий вид сантехнического шкафа в санузле.



Общий вид участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в шкафу.

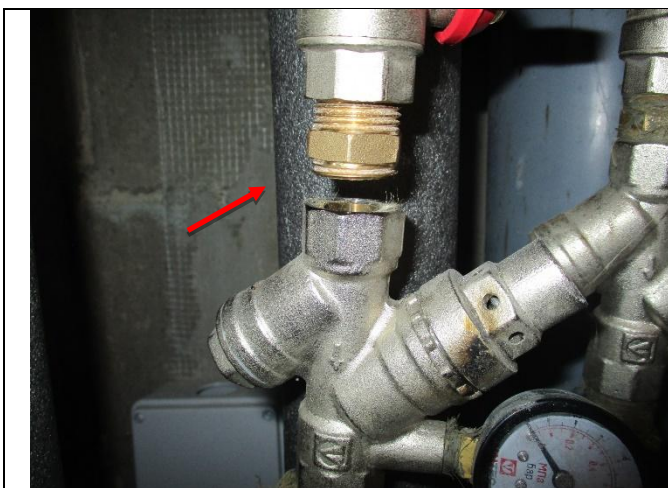


Нарушена целостность трубопровода ХВС.

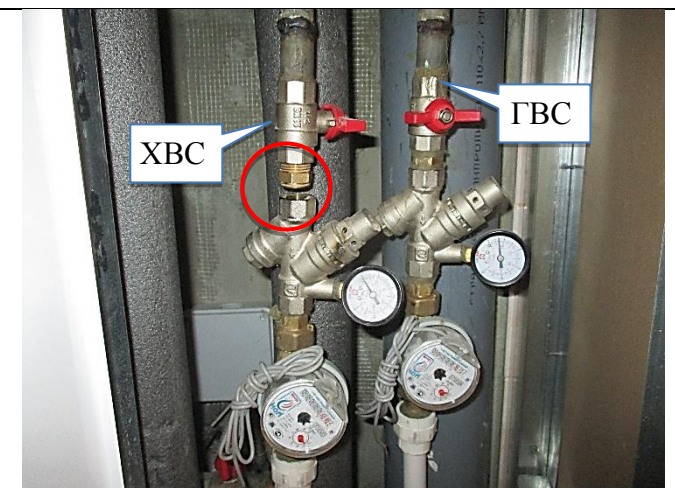


Нарушена целостность трубопровода ХВС.

На трубопроводе ХВС, в шаровом кране, экспертом зафиксирован разрушенный ниппель.



Разрушенный ниппель на трубопроводе ХВС.

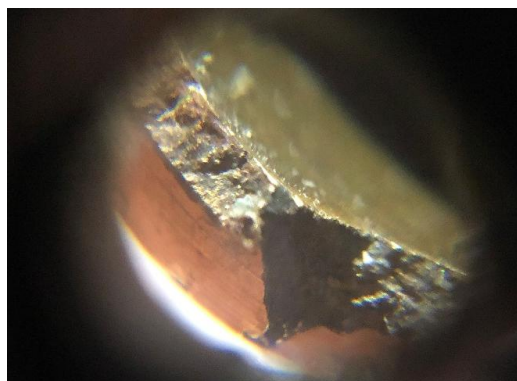
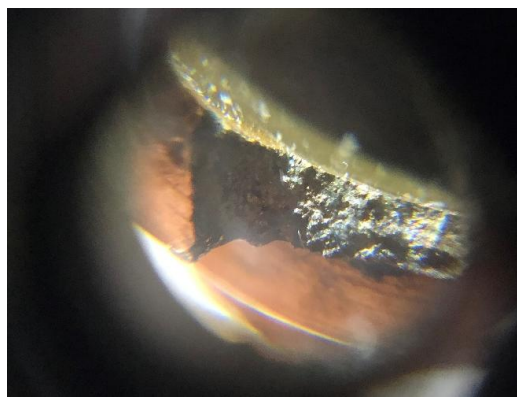


Разрушенный ниппель на трубопроводе ХВС.

При детальном исследовании данного ниппеля экспертом было установлено, что разрушение ниппеля произошло на резьбовом участке. Также было зафиксировано, что часть ниппеля осталась в регуляторе давления, установленном перед прибором учета воды.



Разрушенный ниппель.



Увеличенная съемка разрушенного ниппеля.



Разрушение ниппеля на резьбовом участке.



Часть ниппеля, оставшаяся в регуляторе давления.

Для обоснованного и достоверного ответа на поставленный вопрос экспертом также были проанализированы материалы гражданского дела, в том числе Акт осмотра, согласно которому причиной залива исследуемой квартиры явился лопнувший ниппель:

«В техническом шкафу на системе холодного водоснабжения в зоне эксплуатационной ответственности собственника квартиры, между шаровым краном и регулятором давления лопнул ниппель, что привело к заливу квартиры».

Стоит отметить, что со слов собственника, в исследуемой квартире, в частности на системе холодного водоснабжения, никаких работ не проводилось. После произошедшего залива квартира не эксплуатировалась. Разрушенный участок трубопровода ХВС находится в таком же состоянии, как и в момент залива.

Из Акта приема-передачи объекта долевого строительства эксперту стало известно, что квартира была передана участнику в июле 2018 года. Следовательно, с момента передачи квартиры и до момента разрушения ниппеля прошло 8 месяцев. Таким образом в случае если бы на системе холодного водоснабжения в исследуемой квартире были ненадлежащим образом выполнены работы по установке инженерного оборудования, то протечка образовалась бы сразу после подачи воды в систему.

Также маловероятен тот факт, что разрушение ниппеля произошло в следствии естественного износа оборудования, ведь исследуемая квартира, расположена в новостройке.

Детально изучив представленную в материалах дела документацию, а также сопоставив сведения полученные при натурном осмотре, эксперт приходит к выводу, что наиболее вероятной причиной произошедшего в марте 2019 года залива является брак изделия (ниппеля) образовавшийся при производстве, который существенно снизил прочностные характеристики ниппеля, что в последствии привело к его полному разрушению.

Экспертом не рассматривался вариант разрушения ниппеля от внешнего механического воздействия, так как при детальном осмотре участка трубопровода ХВС каких-либо следов внешнего воздействия (удара) выявлено не было.