

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

по результатам строительно-технической экспертизы
качества выполненных ремонтных работ в санузлах для пассажиров
в здании Аэровокзала АО « ***** *** »
(инв. № *****)

№ *****

Дата составления: «27» Апреля 2026 г.

Экспертная организация: ООО « ***** »

Специалист: *** ***

г. **** , 2026

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основание для проведения исследования

Настоящее заключение специалиста составлено на основании Договора на оказание экспертных услуг № ***** от 30.03.2026, заключённого между ООО « ***** » (далее — Заказчик) и ООО « ***** » (далее — Исполнитель).

1.2. Сведения об экспертной организации

ООО « ***** », ОГРН ***** , ИНН ***** , юридический адрес: ***** , г. ***** , ул. ***** , д. 7, оф. 12.

1.3. Сведения о специалисте

***** — специалист в области строительно-технической экспертизы, квалификация подтверждена дипломами и сертификатами (копии прилагаются в Приложении).

Специалист предупреждена об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

1.4. Объект исследования

Санузлы для пассажиров № 11 (этап № 8, сектор А2) и № 12 (этап № 11, сектор В2) в здании Аэровокзала АО « ***** » (инв. № МА-*****), расположенном по адресу: ***** , г. ***** (***** район).

Исследование проводится в отношении шести подобъектов:

- Санузел № 11 Женский (СУ 11 Ж);
- Санузел № 11 Мужской (СУ 11 М);
- Санузел № 11 Ограждение входной группы (СУ 11 Ограждение);
- Санузел № 12 Женский (СУ 12 Ж);
- Санузел № 12 Комната матери и ребёнка (СУ 12 КМР);
- Санузел № 12 Мужской (СУ 12 М).

1.5. Перечень представленных документов

Для проведения исследования были представлены следующие документы:

- 1) Договор подряда № ***** - ***** от 15.05.2025 между АО « ***** » и ООО « ***** »;
- 2) Акт выявленных дефектов № 1 от 09.03.2026 (Санузел № 11);
- 3) Акт выявленных дефектов № 1 от 26.03.2026 (Санузел № 12);
- 4) Рабочая документация РД ***** - ***** -РД, разработчик ООО « ***** », 2023 г.;
- 5) Пояснительная записка с приложениями (исполнительные схемы, спецификации);
- 6) Замечания по СУ № 11 (письмо АО « ***** »);

7) Фотоматериалы осмотра от 09.04.2026 (фото, видео по всем подобъектам);

8) Таблица повреждений МКД (Excel), составленная по результатам осмотра 09.04.2026;

9) Рукописные записи специалиста, выполненные в ходе осмотра 09.04.2026.

1.6. Вопросы, поставленные перед специалистом

Вопрос 1: Имеются ли дефекты и недостатки в выполненных ремонтных работах в санузлах для пассажиров № 11 и № 12 в здании Аэровокзала для пассажиров (инв. № *****)? Если да, то какие именно, каковы причины их возникновения?

Вопрос 2: Являются ли выявленные дефекты результатом некачественного выполнения строительно-монтажных работ (далее — СМР) или следствием нормальной эксплуатации объекта?

Вопрос 3: Каковы рекомендации по устранению выявленных дефектов и недостатков?

1.7. Нормативная база исследования

При проведении исследования специалист руководствовался следующими нормативными документами:

- СП 478.1325800.2019 «Здания и комплексы аэровокзальные. Правила проектирования»;
- СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта»;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»;
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»;
- ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения»;
- ГОСТ 10632-2014 «Плиты древесно-стружечные. Технические условия»;
- ПУЭ, 7-е издание (Правила устройства электроустановок), глава 7.1.

1.8. Методика исследования

Исследование проведено методом визуального обследования с применением инструментальных измерений. Специалист провёл визуальное обследование выполненных работ в каждом из шести подобъектов и установил наличие/отсутствие дефектов, указанных в Актах выявленных дефектов заказчика. Измерения выполнялись с помощью: цифрового угломера Bosch GIM 60 L, металлической линейки, лазерного нивелира.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Специалист провёл визуальное обследование выполненных ремонтных работ в санузлах для пассажиров № 11 и № 12 и проанализировал замечания, зафиксированные заказчиком в Актах выявленных дефектов.

Анализ выполнен по каждому замечанию в порядке их указания в Актах.

2.1. Анализ замечаний по Акту № 1 от 09.03.2026 (Санузел № 11)

2.1.1. Замечание 1: *Нарушения плоскости конструкции перегородки входной группы*

При комиссионном осмотре 09.03.2026 зафиксированы перекосы плоскости поверхности отделочного материала панелей на конструкции перегородки входной группы.

Результаты обследования. Специалист провёл визуальное обследование ограждения входной группы санузлов № 11 и установил следующее:

Конструкция перегородки входной группы выполнена в соответствии с чертежом, согласованным АО « *** **** » письмом от 05.09.2025. Фактически применён материал «Greenlam компакт-ламинат Exterior арт.9272/274 (3050x1300) 8 мм, SUEDE, (пленка), FR». Согласно счёту-фактуре № *** от 06.10.2025 и сертификату соответствия № *****, данный материал является HPL (бумажно-слоистый пластик высокого давления). Толщина материала составляет 8 мм, что не соответствует требованиям заказчика (АО « *** **** »). Монтаж выполнен с использованием клеевого состава на гипсокартонный лист, что нарушает технологию крепления HPL и не обеспечивает соответствие требованиям Руководства по монтажу HPL-панелей на фасаде и в интерьерах.

В процессе эксплуатации объекта (с момента завершения строительно-монтажных работ в сентябре 2025 года до момента осмотра в марте 2026 года — период около 6 месяцев) панели облицовки подверглись деформации.

Вывод по замечанию: по результатам экспертного анализа установлено, что замечание является частично обоснованным. Деформация панелей HPL обусловлена свойствами материала и способом его крепления: монтаж на клеевой состав (вплотную к основанию) не обеспечивает необходимую вентиляцию со всех сторон панели. Несоответствие толщины материала требованиям заказчика зафиксировано, однако данный факт не оказывает негативного влияния на физические свойства и внешний вид конструкции. На момент производства строительно-монтажных работ подрядчик действовал в соответствии с требованиями заказчика, в связи с чем выявленный дефект не является следствием некачественного выполнения работ — монтаж перегородки выполнен согласно проекту.

2.1.2. Замечание 2: *Некорректная работа дозаторов мыла (2 шт.)*

В акте зафиксировано: дозаторы мыла работают некорректно — 2 шт.

Результаты обследования. Специалист провёл визуальное обследование дозаторов мыла в СУ 11 и установил: дозаторы мыла марки Nofer 12053.S2 установлены за зеркальными панелями. Дозаторы оснащены помповым механизмом с пластмассовыми держателями наконечников.

Некорректная работа дозаторов (2 шт. из установленных) обусловлена конструктивной особенностью данного типа оборудования: пластмассовый помповый механизм не рассчитан на интенсивную эксплуатацию в помещениях с высоким пассажиропотоком (аэровокзал). Поломка пластмассовых держателей наконечников является следствием нормального износа при штатной эксплуатации.

Вывод по замечанию: замечание о неработоспособности оборудования признаётся обоснованным. При этом причиной отказа является конструктивная особенность изделия — недостаточная механическая прочность пластикового узла (механизма), а не дефекты выполнения монтажных работ. Для обеспечения надлежащей функциональности рекомендуется заменить оборудование на специализированные устройства, предназначенные для эксплуатации в условиях высокой интенсивности пассажиропотока. Отмечается, что установка дозаторов выполнена подрядчиком в строгом соответствии со спецификацией, согласованной заказчиком.

2.1.3. Замечание 3: Протечка раковины-столешницы

В акте зафиксировано: протечка раковины-столешницы, деформация чаши.

Результаты обследования. Специалист провёл визуальное обследование раковины-столешницы и установил: столешница типа Urban Project (акрил) смонтирована в соответствии с проектным решением. Навесной монтаж сантехнического прибора (раковина-столешница) выполнен на жестких металлических опорах (кронштейны) с фиксацией к несущей стене. С целью исключения проникновения влаги в пристеночный зазор и предотвращения протечек, линейный монтажный шов (стык "бортовое примыкание") герметизирован эластичным санитарным силиконовым герметиком.

Деформация и последующая разгерметизация (протечка) раковины-столешницы вызвана приложением локальной статической нагрузки, значение которой превышает допустимую эксплуатационную нагрузку для данного типа сантехнического оборудования. Возникшие вследствие этого внутренние напряжения превысили предел прочности материала и прочность соединительных узлов, что привело к механическому разрушению раковины.

Вывод по замечанию: замечания, предъявленные подрядчику по факту разрушения и протечки раковины-столешницы, являются необоснованными. Дефект относится к категории эксплуатационных повреждений, возникших по причинам, не зависящим от качества выполненных СМР, поскольку подрядчик не мог и не должен был предусматривать усиление конструкции под заведомо нештатную эксплуатационную нагрузку, не оговоренную в техническом задании и нормативной документации.

2.2. Анализ замечаний по Акту № 1 от 26.03.2026 (Санузел № 12)

2.2.1. Замечание 1: Не закреплены сушилки для рук, смесители, дозаторы мыла встроенных в шкафах.

В акте зафиксировано: не закреплены сушилки для рук, смесители для рук, дозаторы мыла встроенных в шкафах.

Результаты обследования. Специалист провёл визуальное обследование оборудования в СУ 12 и установил: сушилки для рук (Nofer), смесители и дозаторы мыла смонтированы в соответствии с проектом и функционируют. Крепление оборудования выполнено штатным способом через предусмотренные производителем монтажные отверстия.

Незначительное ослабление крепежа отдельных единиц оборудования является нормальным процессом в ходе эксплуатации и устраняется в рамках текущего обслуживания (подтяжка крепежа).

Вывод по замечанию: замечание носит эксплуатационный характер. Ослабление крепежа не является дефектом СМР. Устраняется путём протяжки/дозатяжки крепёжных элементов в рамках планового технического обслуживания.

2.2.2. Замечание 2: Добавить обводы декоративные для труб (накладки) в обеих помещениях, под раковинами.

В акте зафиксировано: добавить обводы декоративные для труб (накладки) в обеих помещениях, под раковинами.

Результаты обследования. Специалист установил, что монтаж декоративных накладок (обводов) на трубы не предусмотрен проектной документацией РД *** - *** -РД и не входит в объём работ по договору подряда № *** - *** от 15.05.2025.

Вывод по замечанию: замечание не обосновано. Установка декоративных накладок является дополнительной работой, не предусмотренной договором и проектом.

2.2.3. Замечание 3: Дозатор мыла работает некорректно

В акте зафиксировано: дозатор мыла работает некорректно.

Результаты обследования. Аналогично п. 2.1.2 настоящего заключения. Некорректная работа дозатора обусловлена конструктивным дефектом изделия (пластмассовый помповый механизм), а не качеством монтажа.

Вывод по замечанию: дефект монтажа не установлен. Причина — конструктивная особенность оборудования. Рекомендуются произвести замену оборудования на специализированные средства, рассчитанные на высокую интенсивность пассажиропотока.

2.2.4. Замечание 4: Отрегулировать крышки унитазов (вертикальное, горизонтальное положения)

В акте зафиксировано: отрегулировать крышки унитазов.

Результаты обследования. Специалистом установлено, что крышки унитазов находятся в работоспособном состоянии и функционируют в соответствии с установленными параметрами. Отмечаемое смещение положения крышек (вертикальное и горизонтальное) обусловлено повышенной интенсивностью эксплуатации и не является признаком неисправности. Указанное отклонение устраняется посредством регулировки шарнирных механизмов (петель), что относится к регламентным операциям технического обслуживания сантехнического оборудования.

Вывод по замечанию: замечание носит эксплуатационный характер. Регулировка крышек унитазов не относится к дефектам СМР и входит в объём текущего обслуживания объекта.

2.2.5. Замечание 5: Деформация раковины-столешницы

В акте зафиксировано: деформация раковины-столешницы (мужской санузел).

Результаты обследования. Аналогично п. 2.1.3 настоящего заключения. Столешница типа Urban Project (акрил) установлена в соответствии с проектом.

Вывод по замечанию: замечания, предъявленные подрядчику по факту разрушения и протечки раковины-столешницы, являются необоснованными. Дефект относится к категории эксплуатационных повреждений, возникших по причинам, не зависящим от качества выполненных СМР.

2.2.6. Замечание 6: Дверь в помещение МГН — повреждения лакокрасочной поверхности

В акте зафиксировано: дверь в помещение МГН и декоративный доборный элемент — многочисленные повреждения лакокрасочной поверхности.

Результаты обследования. Специалистом проведено визуальное обследование двери помещения для маломобильных групп населения (МГН). В ходе обследования установлено, что повреждения лакокрасочного покрытия (царапины, сколы) носят характер эксплуатационного износа. Дверное полотно и доборный элемент смонтированы подрядной организацией в состоянии, соответствующем требованиям нормативной документации, что подтверждается отсутствием замечаний на этапе приёмки выполненных работ.

Вывод по замечанию: выявленные повреждения лакокрасочного слоя дверного полотна обусловлены нормальными условиями эксплуатации (механические воздействия при пользовании, в том числе со стороны тележек, детских и инвалидных колясок). Дефектов строительно-монтажных работ (СМР) не установлено.

2.2.7. Замечание 7: Отсутствуют диффузоры вентиляции

В акте зафиксировано: отсутствуют диффузоры вентиляции.

Результаты обследования. Специалист установил, что монтаж диффузоров вентиляции не входит в объём работ по договору подряда № *** - *** от 15.05.2025. Согласно проектной документации и договору, подрядчик выполнял текущий ремонт санузлов (отделочные работы, установка сантехнического оборудования). Вентиляционная система является инженерной системой здания и обслуживается отдельно.

Вывод по замечанию: замечание не обосновано в отношении подрядчика. Монтаж диффузоров вентиляции не входит в объём договора подряда.

2.2.8. Замечание 8: Не горят светильники 2 шт.

В акте зафиксировано: не горят светильники потолочной зоны — 2 шт.

Результаты обследования. Специалистом проведена проверка работоспособности светильников. Установлено, что светильники функционируют в штатном режиме: лампы исправны, электропитание подано. Перегорание ламп и иные эксплуатационные неисправности не выявлены. В случае возникновения неработоспособности в дальнейшем, её причиной может являться перегорание ламп (устраняется в рамках текущего обслуживания). На момент осмотра замечаний к работе светильников не зафиксировано.

Вывод по замечанию: заявленная неработоспособность двух светильников не подтвердилась. В ходе проверки светильники функционируют в штатном режиме, лампы исправны, электропитание в норме. Следовательно, замечание признаётся необоснованным.

2.2.9. Замечание 9: Нет фиксации стульчака унитаза

В акте зафиксировано: нет фиксации стульчака унитаза.

Результаты обследования. Специалист установил, что ослабление фиксации стульчака унитаза является типичным эксплуатационным износом крепёжных элементов (пластиковые втулки, болты). Данный дефект устраняется подтяжкой или заменой крепёжных элементов в рамках текущего обслуживания.

Вывод по замечанию: замечание носит эксплуатационный характер. Дефект СМР не установлен.

2.2.10. Замечание 10: Сломана нижняя полка шкаф-зеркало

В акте зафиксировано: сломана нижняя полка шкаф-зеркало.

Результаты обследования. Специалистом проведено визуальное обследование шкафа-зеркала. Установлено, что повреждение нижней полки (излом) имеет механическое происхождение. Характер повреждения — излом без следов пластической деформации — указывает на воздействие, не связанное с нормальными эксплуатационными нагрузками. Повреждение образовалось в ходе выполнения СМР по монтажу за зеркального оборудования.

Вывод по замечанию: Дефект (излом нижней полки) возник в процессе производства строительно-монтажных работ. Признаков эксплуатационного характера повреждения не выявлено.

2.3. Сводная таблица результатов анализа замечаний заказчика

№	Замечание заказчика	Акт	Квалификация	Выводы специалиста
1	Перекосы плоскости МДФ панелей перегородки входной группы	от 09.03.26	Свойства материала	Не дефект СМР
2	Некорректная работа дозаторов мыла (2 шт.)	от 09.03.26	Конструкт. особенность изделия	Не дефект СМР
3	Протечка раковины-столешницы	от 09.03.26	Эксплуатационное повреждение	Не дефект СМР
4	Не закреплены сушилки, смесители, дозаторы	от 26.03.26	Эксплуатационный износ	Не дефект СМР
5	Декоративные обводы для труб	от 26.03.26	Не входит в договор	Не обосновано
6	Дозатор мыла работает некорректно	от 26.03.26	Конструкт. особенность изделия	Не дефект СМР
7	Регулировка крышек унитазов	от 26.03.26	Эксплуатационный износ	Не дефект СМР
8	Деформация раковины-столешницы	от 26.03.26	Эксплуатационное повреждение	Не дефект СМР
9	Повреждения ЛКП двери МГН	от 26.03.26	Эксплуатационный износ	Не дефект СМР
10	Отсутствуют диффузоры вентиляции	от 26.03.26	Не входит в договор	Не обосновано
11	Не горят светильники (2 шт.)	от 26.03.26	Не выявлено	Не обосновано
12	Нет фиксации стульчака унитаза	от 26.03.26	Эксплуатационный износ	Не дефект СМР
13	Сломана нижняя полка шкаф-зеркало	от 26.03.26	Излом при монтаже оборудования	Дефект СМР

3. ВЫВОДЫ

По вопросу 1

Вопрос: Имеются ли дефекты и недостатки в выполненных ремонтных работах в санузлах для пассажиров № 11 и № 12?

Ответ: В результате проведённого визуального обследования выполненных ремонтных работ в санузлах для пассажиров № 11 и № 12 в здании Аэровокзала АО « *** *** » (инв. № *****) специалистом проанализированы замечания заказчика, зафиксированные в двух Актах выявленных дефектов.

По Акту № 1 от 09.03.2026 (СУ № 11) заказчиком зафиксировано 3 замечания. По Акту № 1 от 26.03.2026 (СУ № 12) заказчиком зафиксировано 10 замечаний. Итого — 13 замечаний.

В результате анализа установлено:

- замечаний, квалифицируемых как дефекты строительно-монтажных работ - 1;
- замечаний эксплуатационного характера (износ, ослабление крепежа, регулировка) - 6;
- замечаний, связанных с конструктивными особенностями оборудования - 2;
- замечаний, не входящих в объём договора подряда – 2.

Подробный перечень замечаний с квалификацией и выводами приведён в Сводной таблице (п. 2.3 настоящего Заключение).

По вопросу 2

Вопрос: Являются ли выявленные дефекты результатом некачественного выполнения СМР или следствием нормальной эксплуатации?

Ответ: Абсолютное большинство замечаний заказчика (12 из 13 позиций) не являются результатом некачественного выполнения строительно-монтажных работ, а именно:

- а) Эксплуатационный износ (ослабление крепежа сушилок, смесителей, дозаторов; смещение крышек унитазов; ослабление фиксации стульчака; повреждение ЛКП двери) — 6 позиций. Данные замечания устраняются в рамках текущего обслуживания объекта;
- б) Конструктивные дефекты оборудования (помповый механизм дозаторов мыла не выдерживает интенсивной эксплуатации) — 2 позиции. Ответственность за выбор оборудования несёт заказчик, утвердивший спецификацию.

- в) Работы, не предусмотренные договором подряда (декоративные обводы для труб, диффузоры вентиляции) — 2 позиции. Претензии к подрядчику не обоснованы.

Ненадлежащая эксплуатация (сломанная полка шкафа-зеркала) — 1 позиция. Характер повреждения (излом) указывает на механическое воздействие, связанное с качеством СМР.

По вопросу 3

Вопрос: Каковы рекомендации по устранению выявленных дефектов и недостатков?

Ответ: Для устранения замечаний заказчика рекомендуется:

В рамках текущего обслуживания (силами эксплуатирующей организации):

1. Выполнить подтяжку/дозатяжку крепежа сушилок, смесителей, дозаторов мыла;
2. Отрегулировать крышки унитазов и фиксацию стульчаков;

В рамках дополнительных работ (за счёт заказчика):

3. Установить декоративные обводы для труб (при оформлении дополнительного соглашения);
4. Установить диффузоры вентиляции (при оформлении дополнительного соглашения);
5. Заменить дверное полотно и доборный элемент помещения МГН (повреждение при эксплуатации);
6. Заменить комплектующие дозаторов мыла или оборудование целиком (при поставке заказчиком);
7. Выполнить ремонт или замену раковин-столешниц;
8. Выполнить замену облицовки перегородки входной группы СУ 11 HPL RAL-7024 с заменой несущей конструкции и типом крепления панелей (при поставке материала заказчиком);

В рамках гарантийных обязательств подрядчика:

9. Заменить полку шкафа-зеркала (повреждение при СМР).

ПРИЛОЖЕНИЕ: ФОТОТАБЛИЦА

Фотоматериалы, выполненные в ходе визуального обследования от 09.04.2026.

СУ № 11 Ограждение входной группы

фото Фото 1. Общий вид ограждения входной группы СУ №11	фото Фото 2. Панели ограждения, вид 1
фото Фото 3. Панели ограждения, вид 2	фото Фото 4. Панели ограждения, вид 3

СУ № 11 Мужской

фото Фото 5. Оборудование СУ 11 М (смесители, дозаторы)	фото Фото 6. Оборудование СУ 11 М, вид 2
--	---

фото Фото 7. Кабинки СУ 11 М, общий вид	фото Фото 8. СУ 11 М, узел крепления
фото Фото 9. СУ 11 М, раковина-столешница	

СУ № 11 Женский

фото Фото 10. СУ 11 Ж, общий вид	фото Фото 11. СУ 11 Ж, кабинки
фото Фото 12. СУ 11 Ж, раковина-столешница	

СУ № 12 Женский

фото Фото 13. СУ 12 Ж, общий вид помещения	фото Фото 14. СУ 12 Ж, оборудование
фото Фото 15. СУ 12 Ж, входная дверь	

СУ № 12 Комната матери и ребёнка

фото Фото 21. Общий вид HPL-панелей	
---	--

Специалист

ООО « *** *** »

_____ / ***** /

«27» Апреля 2026 г.

Приложение. Копии документов специалиста
(6 страниц — дипломы и сертификаты)

исключено при обезличивании документа