

Техническое задание на исследование квартиры

Образец 02 · Проект вопросов для экспертизы по постановлению нотариуса

Заказчик [ФИО]

Объект [адрес, идентификатор, площадь]

Застройщик [наименование]

ДДУ [номер, дата]

Назначение [постановление нотариуса, реквизиты после его вынесения]

Цель и исходные материалы

Установить состояние квартиры до ремонтных работ, выявленные недостатки, их причины, необходимые способы и стоимость устранения. Окончательный круг вопросов и порядок исследования определяются постановлением нотариуса. Настоящее ТЗ не заменяет постановление.

- ДДУ, приложения о составе отделки и требованиях к качеству, включённые в договор стандарты и доступная проектная документация.
- Документы передачи, акты первичного и повторного осмотра, заключение приёмщика, перечень разногласий.
- Переписка сторон, фото и видео в исходном виде, сведения о выполненных после передачи работах.
- Постановление нотариуса и перечень переданных эксперту документов.

Предлагаемые вопросы

1. Какие недостатки имеются на дату исследования, где они расположены, каковы их измеряемые параметры и объёмы?
2. Каким условиям ДДУ, требованиям проектной документации, применимым обязательным требованиям и включённым в договор стандартам соответствуют или не соответствуют исследуемые элементы? Указать конкретные требования и основания их технического применения.
3. Каковы технические причины недостатков? Имеются ли признаки их возникновения до передачи квартиры либо вследствие эксплуатации или последующих работ? Указать пределы достоверности вывода.
4. Какие работы и материалы технически необходимы для устранения каждого недостатка? Почему выбран такой способ и объём восстановления?
5. Какова стоимость необходимых работ и материалов в [регион] на [дата оценки]? Отдельно показать объёмы, цены и их источники, исключить повторный учёт одних работ.

Порядок обследования и фиксации

- Сопоставить все замечания из переданных актов. Для каждого привести результат проверки и объяснить, если замечание не подтвердилось или проверка невозможна.
- Применимые требования и методы определять с учётом договора, даты и вида работ. При расхождении критериев отдельно показать результаты и основания выбора. Не подменять анализ обязательных требований одной ссылкой на стандарт застройщика.
- Для замеров указать метод, условия, точки и схему, прибор и сведения о метрологическом обеспечении, когда оно требуется. Сохранить результаты измерений.
- Фотографии связывать с помещением и конкретным пунктом дефектной ведомости. Снять общий вид, привязку и деталь с масштабом, когда это возможно.
- Вскрытие и отбор образцов проводить по согласованному плану и с необходимыми разрешениями. Зафиксировать место, ход и результат, промаркировать образцы и определить порядок хранения.
- Указать участников, время исследования, заявления, возражения и сведения о неявке. Отразить ограничения доступа и уже изменённые участки.

Результат исследования

- Заключение с описанием объектов, исходных данных, методов, результатов и мотивированными ответами на поставленные вопросы.
- Дефектная ведомость, фотографии и схемы с взаимными ссылками, расчёт стоимости с проверяемыми объёмами и источниками цен.
- Сведения о квалификации эксперта, применимых измерительных средствах и документы процедуры по постановлению нотариуса.
- Формат передачи [число бумажных экземпляров и электронный формат], срок [дата или условие договора].

Перед началом проверить личность и реквизиты каждого эксперта, соответствие квалификации задаче и предупреждение об ответственности нотариусом. Наличие записи в профессиональном реестре проверяется, когда она требуется применимыми правилами или договором; само по себе оно не заменяет проверку компетенции.

[Дата] _____ / [ФИО]