

ТЗ строительному эксперту

1. Что и на каком основании исследовать

ОБРАЗЕЦ. Заполните поля, удалите лишние варианты. Для нотариальной экспертизы согласуйте задание с нотариусом: ТЗ не заменяет его постановление.

Поле	Заполнить
Заказчик / представитель	[ФИО, контакт; полномочия представителя]
Объект и объём	[Адрес, идентификатор; вся квартира / помещения и системы]
Основание получения	[ДДУ / купля-продажа / реновация / соцнайм / программа / дарение / безвозмездное пользование / другое]
Документы и другая сторона	[Договор, решение органа, акт передачи, приложения; наименование передающей стороны / наймодателя]
Процедура исследования	[Договорное исследование / назначение нотариусом: реквизиты постановления]
Ремонт и доступ	[Что уже изменено; дата осмотра; кто открывает квартиру]

- Цель: выявить недостатки, их причины, способ и стоимость устранения.
- Передать материалы по описи. Чего нет — прямо указать.
- Не задавать заранее нужные выводы или сумму.

Применимые документы — выбрать вместе с юристом и экспертом:

Основание	Что проверить
Для жилого помещения	Ст. 15 ЖК РФ, постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47; технические требования по предмету. Пригодность не равна качеству всей отделки.
ДДУ / покупка	Договор и приложения; для ДДУ — № 214-ФЗ, при применимости режима стандарта застройщика — приказ Минстроя № 91/пр.
Реновация в Москве	Ст. 7.3 Закона № 4802-1, Закон Москвы от 17.05.2017 № 14, постановление Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП.
Соцнайм / спецфонд	ЖК РФ, типовый договор № 315; для спецфонда — профильные и региональные акты, условия предоставления.
Безвозмездно	Уточнить вид: госпрограмма, дарение или пользование. Указать [акт программы / договор]. Единого стандарта новой отделки для всех случаев нет.

ТЗ строительному эксперту

2. Какие вопросы поставить

№	Вопрос эксперту
1	Какие недостатки есть в согласованном объёме? Указать место, проявление, измерение и фото.
2	Каким применимым требованиям они не соответствуют? Привести документ, пункт, критерий и результат проверки. Учесть основание предоставления жилья.
3	Каковы технические причины? Можно ли отличить строительный дефект от повреждения при эксплуатации? Если данных мало — назвать ограничения.
4	Как устранить недостатки? Указать необходимые работы, материалы и объёмы с обоснованием.
5	Сколько стоит устранение в [регион] на [дату]? Раскрыть метод, объёмы, цены и налоги; исключить двойной учёт.
Опция	По окнам: достаточно ли ремонта или нужна замена? Обосновать решение и выделить стоимость отдельно.

Правовые вопросы о виновности и сумме взыскания эксперту не ставятся. Лишние специальные вопросы исключить.

Если есть СТО, требования программы или специальная отделка:

- Передать точный текст и редакцию, относящиеся к объекту.
- Указать по каждому недостатку пункт, способ контроля и результат. При разных критериях показать результаты отдельно.
- Соблюдать применимые условия измерений. Фото документирует дефект, но не заменяет метод контроля.
- Не исключать обязательные требования общей ссылкой на договор или СТО.

Условия осмотра:

- Согласовать извещение, участников и подтверждение доставки; неявка не означает согласия с выводами.
- Зафиксировать методы, условия, приборы и применимые сведения о поверке.
- Вскрытия — после письменного согласования мест, объёма, безопасности и необходимых разрешений.
- Каждое замечание из актов проверить: подтвердить или мотивированно отклонить.

ТЗ строительному эксперту

3. Что получить и когда

Результат	Проверка
Заключение	Основание, вопросы, сведения об экспертах, исходные данные, исследование и понятные ответы. Подписи авторов.
Приложения	Акт, план и фото с номерами дефектов; ведомость объёмов; смета и источники цен; иные согласованные подтверждения.
Расчёт	Дефект → ремонт → объём → цена. Обосновать метод, сопутствующие работы и налоги. Улучшения по желанию отделить от устранения дефектов.
Процедура	При нотариальном назначении — постановление и надлежащее предупреждение всех назначенных экспертов. Для судебной экспертизы действует порядок суда.

Условие	Согласовать
Эксперты	[ФИО, специализация, распределение работ; применимые требования к квалификации]. НРС не считать общим требованием для любого исследования.
Форма	[Число] подписанных экземпляров и соответствующий им PDF с поиском по тексту.
Срок и цена	[Срок и начальный момент; цена]. Дополнительные платные работы — только по согласованию.
Кому передать	[Адресат, порядок]. Учитывать постановление нотариуса или иную выбранную процедуру.
Согласование	Заказчик [подпись, дата]. Исполнитель [подпись, дата].

- Недостающие данные и невозможность ответа отразить открыто.
- Сроки «3 дня», «15 дней», два оригинала не являются универсальными требованиями закона.
- Исследование не гарантирует взыскания и не исключает судебную экспертизу.