



Общество с ограниченной ответственностью
«СтройЭксперт СПб»

195297, г. Санкт-Петербург,
Светлановский пр., д. 117,
литера А, пом. 66

Тел. 8 (931) 959-33-60
www.stroyexpert-spb.ru
e-mail: stroyexp.spb@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
№ 29/02 от 29.02.2024 г.
Обследование эксплуатируемой кровли
паркинга многоквартирного дома.



на объекте по адресу:

г. Санкт-Петербург, Варшавская ул., дом 23, корпус 3.



№№ 11-13,17,18,20);

- Разрушения, просадки и неплотное примыкание отмостки к цоколю здания (см. Приложение №1, фото №№ 11,13,14,16,18,19,20);
- Металлическое покрытие парапетов имеет дефекты в виде отверстий, неплотного примыкания, отсутствия фальцевого соединения листов (см. Приложение №1, фото №№ 21, 23-25);
- Частично отсутствует либо поврежден герметик в местах примыкания металлических прижимных планок к кирпичной кладке фасадов здания (см. Приложение №1, фото №№ 23-25);
- В помещении паркинга обнаружены множественные следы протечек на поверхностях строительных конструкций расположенных вдоль фасада здания (см. Приложение №1, фото №№ 32,34-42);
- В помещении паркинга обнаружены множественные следы протечек на поверхностях строительных конструкций расположенных в местах устройства пандуса и водосборных лотков устроенных в парапетах эксплуатируемой кровли паркинга (см. Приложение №1, фото №№ 26-31, 33, 43-45).

Выводы экспертизы:

По мнению экспертизы, причинами образования протечек в помещениях паркинга, а также разрушения облицовочного покрытия парапетов многоквартирного дома, является совокупность обнаруженных дефектов эксплуатируемой кровли паркинга, металлического покрытия парапетов, герметизации металлических прижимных планок и отмостки здания.

Эксплуатируемая кровля паркинга не отвечает требованиям п. 4.6.3.3. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», так как водонепроницаемость кровли не обеспечивается.

Обследуемая эксплуатируемая кровля здания не соответствует требованиям нормативно-технических документов, а именно:

В местах примыкания металлической прижимной рейки к фасаду здания отсутствует либо поврежден слой герметика, что является нарушением требований СП 17.13330.2017 «Кровли», п. 5.1.21.

Согласно СП 17.13330.2017 «Кровли», п. 5.1.21 В местах примыкания к выступающим над кровлей конструкциям верхняя часть дополнительного водоизоляционного ковра из рулонных материалов или мастик с армирующими прокладками должна быть закреплена к ним через металлическую прижимную рейку или хомут и защищена герметиком.

Металлическое покрытие парапетов частично разрушено, деформировано и



не имеет плотного примыкания, а также выполнено без устройства фальцевого соединения, что является нарушением требований СП 17.13330.2017 «Кровли», п. 5.1.23, а именно:

Согласно СП 17.13330.2017 «Кровли», п. 5.1.23 На верхней грани парапетов, противопожарных стен, выступающих выше поверхности водоизоляционного ковра, или стенках деформационного шва следует предусматривать защитный фартук из оцинкованных металлических листов, закрепленных с помощью костылей к вышеуказанным конструкциям и соединенных между собой фальцем, либо установку с герметизацией стыков каменных, керамических, композитных и им подобным парапетных плит со слезниками на нижней поверхности. Защитный фартук или парапетные плиты должны выступать за боковые грани парапета на расстояние не менее 60 мм и иметь уклон не менее 3% в сторону кровли.

Отсутствие защиты от механических повреждений дополнительного водоизоляционного ковра на парапетах является нарушением требований п. 5.3.6 СП 17.13330.2017 «Кровли».

На основании данных, полученных в результате обследования эксплуатируемой кровли многоквартирного дома, вследствие наличия дефектов и несоответствия нормативно-технической документации, техническое состояние кровли в соответствии с положениями СП 13-102-2003, оценивается как - **недопустимое состояние**.

Требуется произвести работы по ремонту эксплуатируемой кровли паркинга, металлического покрытия парапетов, герметизации металлических прижимных планок и восстановлению облицовочного покрытия парапетов. Ремонт выполнить с учетом требований указанных в СП 17.13330.2017 «Кровли».

Отмостка здания не выполняет свои функции и не отвечает требованиям СП 82.13330.2016 «БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ». Отмостка по периметру обследуемого здания имеет дефекты, что дает возможность атмосферным осадкам беспрепятственно проникать в конструкции здания.

Требуется произвести работы по ремонту отмостки. Ремонт выполнить с учетом требований указанных в СП 82.13330.2016 «БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ».

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- влагозащиту наружных стен.

Согласно требованиям, указанным в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»: Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №16



Фото №17



Фото №18



Фото №28



Фото №29



Фото №30



Фото №43



Фото №44



Фото №45