



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](http://www.stroyexpert-spb.ru)

e-mail: [stroyexp.spb@mail.ru](mailto:stroyexp.spb@mail.ru)

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ 29/05 от 29.05.2023 г.

Обследование кирпичной облицовки наружных стен  
многоквартирного дома.



на объекте по адресу:

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



## 6. Заключение экспертизы

**Объект:** Многоквартирный жилой дом.

**Цель обследования:** Кирпичная кладка фасадов и технических сооружений расположенных на крыше многоквартирного дома.

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

**Задачи обследования:** Произвести визуальное обследование фасадов и технических сооружений расположенных на крыше многоквартирного дома с целью фиксации дефектов и определения технического состояния обследуемых строительных конструкций. Выдача рекомендаций по сохранению и предотвращению дальнейшего разрушения строительных конструкций. Определить состав работ рекомендуемых для проведения ремонта обследуемых конструкций. Составление заключения по результатам обследования.

**Результаты обследования:**

Экспертом произведено визуальное обследование фасадов и технических сооружений расположенных на крыше многоквартирного дома, в результате зафиксировано следующее:

- Обнаружены множественные разрушения отдельных облицовочных кирпичей (отслоение лицевой части кирпича) по всей площади фасадов здания. Отслоение облицовочного слоя кирпичей происходит по всем фасадам многоквартирного дома. В основной массе разрушение облицовочных кирпичей происходит на уровне верхних этажей здания (см. Приложение № 1 фото №№ 1-36).

### Выводы экспертизы:

Согласно требованиям, указанным в ГОСТ 530-2012 «КИРПИЧ И КАМЕНЬ КЕРАМИЧЕСКИЕ», отбитости углов, ребер и граней лицевого кирпича, длиной более 15 мм – не допускаются.

Согласно требованиям, указанным в Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»: не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей. Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Физический износ стен из кирпича керамического щелевого в соответствии с ВСН 53-86(р) соответствует 31-40%. Требуется произвести работы по ремонту



фасадов многоквартирного дома, а также выполнить мероприятия по предотвращению дальнейшего разрушения кирпичной кладки.

Согласно требованиям, указанным в СП 327.1325800.2017 «СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ЛИЦЕВЫМ КИРПИЧНЫМ СЛОЕМ», организация по обслуживанию жилищного фонда должна выполнить ремонт фасадов здания, а также обеспечивать устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья, гидро- и пароизоляционных слоев стен, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Согласно требованиям, указанным в Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:

Не допускаются разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

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

По мнению экспертизы, образование трещин и разрушение облицовочного слоя кирпича на фасадах здания происходит вследствие влагонасыщения облицовочной кладки, и последующего замораживания /оттаивания.

При разрушении кирпича, его осколки падают на землю, чем могут нанести травму людям, а также повредить припаркованные возле дома автомашины. Так как данное здание высотное, то рассеивание осколков кирпича (особенно при сильном ветре) охватывает значительную площадь. Таким образом, разрушение кирпича на фасаде здания в настоящий момент представляет угрозу жизни и здоровью людей.

На основании данных, полученных в результате обследования кирпичной облицовки наружных стен многоквартирного дома, вследствие наличия дефектов в виде отслоения лицевого слоя кирпича, техническое состояние кирпичной кладки из облицовочного кирпича, в соответствии с положениями СП 13-102-2003, оценивается как - недопустимое состояние.



Фото №4



Фото №5

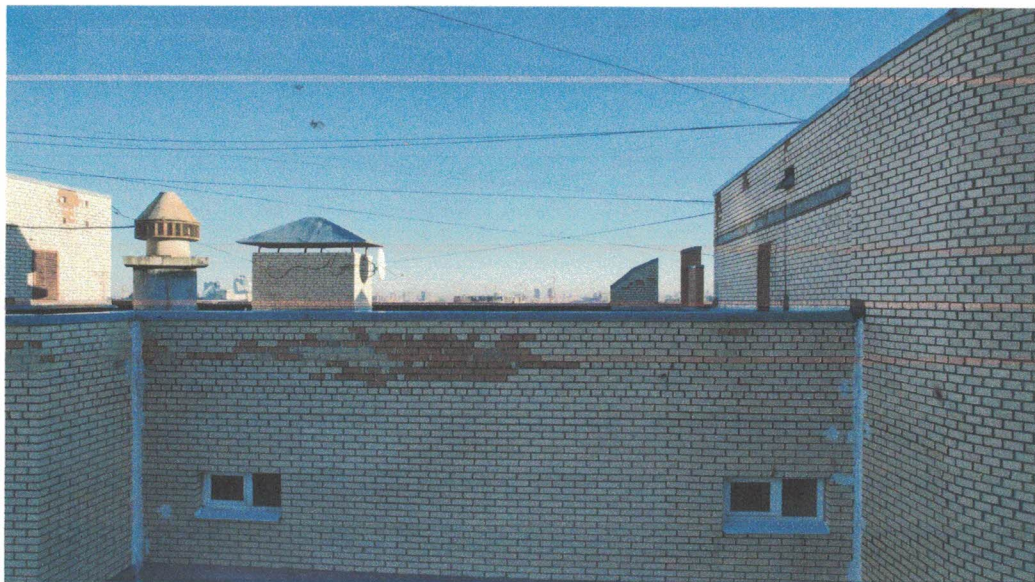


Фото №6

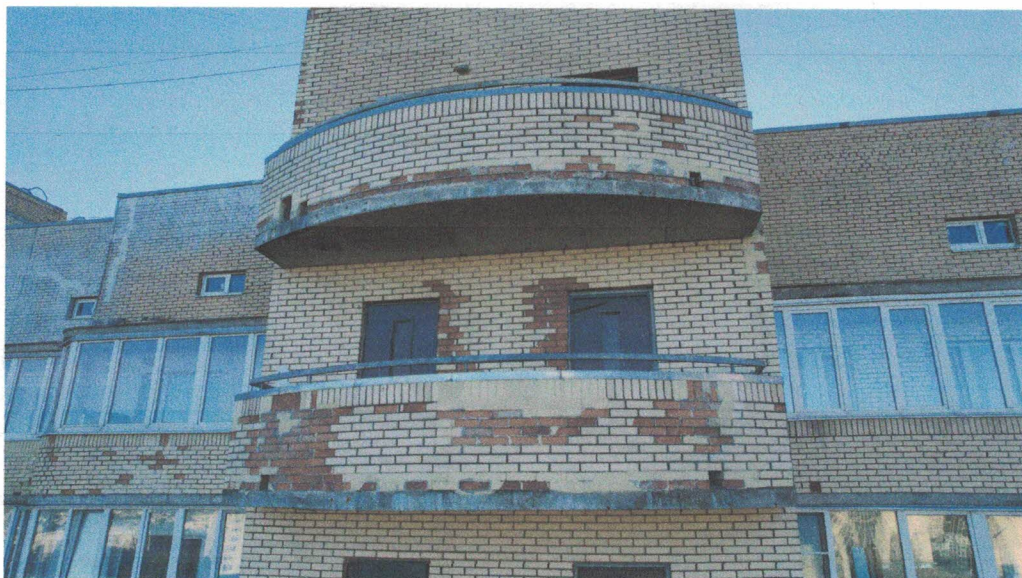


Фото №16



Фото №17

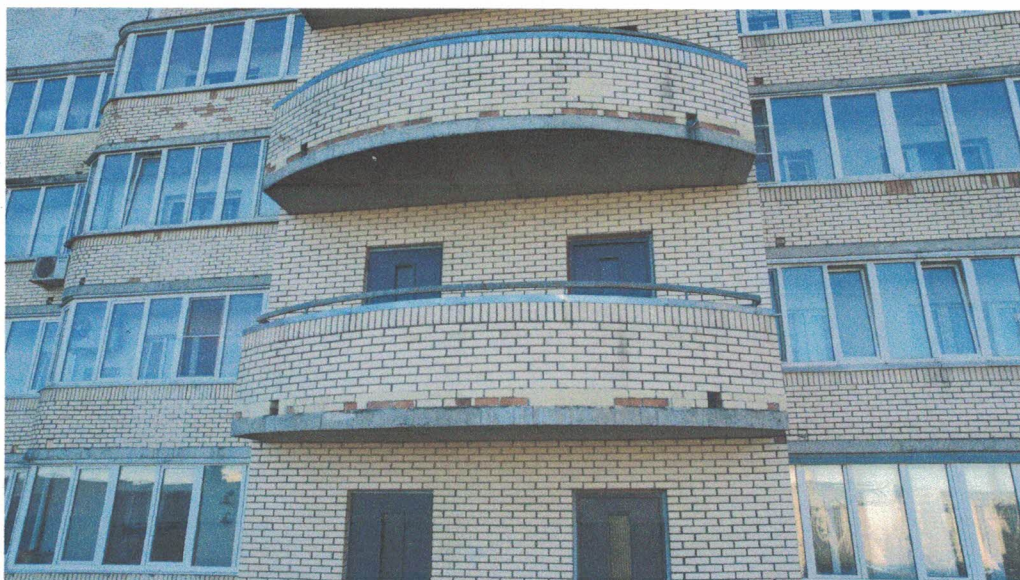


Фото №18

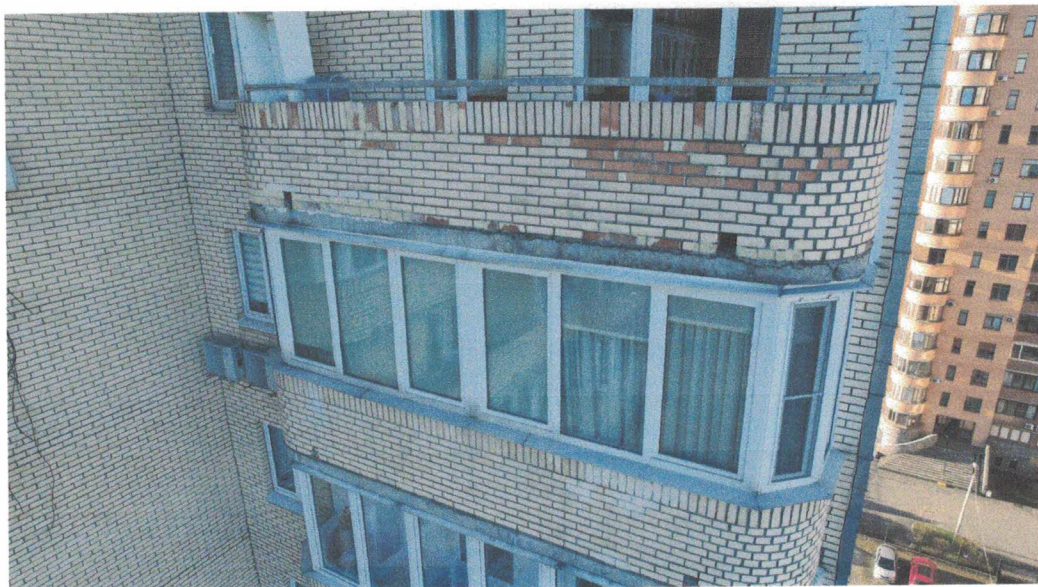


Фото №22



Фото №23



Фото №24