

# Некоммерческое партнерство «Монтаж инженерных систем зданий и сооружений» (НП «ИСЗС-Монтаж»)

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, стр.4 тел.: (495) 621-0727, 628-3198

www.sro-montazh.ru

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по делу № 2-594/14, по иску Евдокимова Сергея Аркадьевича к ТСЖ «Утес» о возмещении ущерба, причиненного заливом.

03.04.2014 в экспертную организацию НП «ИСЗС-Монтаж» (Москва, Колокольный пер. д. 15, подъезд 1), при определении судьи Хорошевского районного суда г. Москвы Ланиной Л.Е., для производства экспертизы поступили материалы дела № 2-594/14 по иску Евдокимова Сергея Аркадьевича к ТСЖ «Утес» о возмещении ущерба. Производство экспертизы в соответствии с приказом от 03.04.2014г № Э-15/04.14 поручено руководителю Контрольной комиссии Галишникову Алексею Александровичу.

## Сведения об эксперте:

Галишников Алексей Александрович негосударственный эксперт СРО, имеющий высшее профессиональное образование, квалификация инженер-строитель, по специальности «Промышленное и гражданское строительство», имеющий аттестацию в Ростехнадзоре (протокол № 02-12-16405 от 11.12.2012г) и аттестат эксперта СРО от 22.08.2012 г. № 062-052012 НП «ИСЗС-Проект»

В соответствии со ст.14 Федерального закона «О государственной экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 года №73-Ф3, Галишникову А.А. разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст.85 ГПК РФ, об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупреждён 03.04.2014г.

С определением Хорошевского районного суда на экспертизу предоставлены материалы гражданского дела № 2-594/14 на 140 листах, по иску Евдокимова Сергея Аркадьевича к ТСЖ «Утес» о возмещении ущерба, причиненного заливом.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- «Определить место и причину протечек с кровли в квартиру № 170, расположенную по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, 13 апреля 2012 года, 25 сентября 2013 года.»
- «Определить место и причину протечек в квартире № 170, расположенной по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, 13 апреля 2012 года, 25 сентября 2013 года.»
- «Определить причину повреждения квартиры № 170, расположенную по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, а именно следствие ли протечек 13 апреля 2012 года и 25 сентября 2013 года.»
- «Определить стоимость восстановительного ремонта квартиры по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, кВ. 170 вследствие протечек 13 апреля 2012 года и 25 сентября 2013 года.»

При производстве исследования применялись следующие нормативно-правововые акты и специальная литература нормативно-технического регулирования:

- 1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
- 2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 г. №73-Ф3.
- 3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 4. МГСН 4.19-2005 «Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москве».
- 5. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
- 6. СП 17.13330.2011 «Кровли». Актуализированная редакция СНиП II-26-76.
- 7. СТО НОСТРОЙ 2.14.67-2012 «Навесные фасадные системы с воздушным зазором. Работы по устройству. Общие требования к производству и контролю работ»
- 8. СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля»
- 9. СТО НОСТРОЙ 2.12.97-2013 «Перекрытия зданий и сооружений. Монтаж покрытия теплоизоляционного и огнезащитного. Правила производства работ. Требования к результатам и система контроля выполненных работ»

#### **ИССЛЕДОВАНИЕ**

Исследование проводилось путём изучения объектов исследования (материалов дела № 2-594/14 по иску Евдокимова Сергея Аркадьевича к ТСЖ «Утес» о возмещении ущерба), характера и мест локализации повреждений, проектной документации на здание, сопоставления полученных данных с данными нормативно-технической литературы.

Экспертный осмотр исследуемого объекта был проведен 08.04.2014г. негосударственным экспертом Галишниковым Алексеем Александровичем с участием сторон по делу. По ходатайству эксперта (входящий № 11094 от 08.04.14г), судом были предоставлены листы рабочей документации здания:

- по разделу «КЖ» (конструкции железобетонные) план стен 30-го этажа на отм. 95.620, чердака на отм. 98.920 и выше отм. 101.620 м/о 12-22. Опалубка № 16-02-16072-А, Б, В-8БКРЗ.4, содержащие виды и разрезы строительных конструкций на отметке +102.100 в осях 17-22/А-Е;
- планы раздела «АР» план кровли м/о 12-22 № 16-02-16072-8Б;
- фрагмент планов полов на отм.102,100 и 103,420 № 16-02-16072-8Б
- архитектурно-строительные узлы № 16-02-16072-8Б.

Проектная документация по перепланировке помещений и внесенным изменениям по ходатайству эксперта предоставлена судом 19.05.14г

• «Проект реконструктивных работ на устройство витражей на террасах и переустройства 2-х уровневой квартиры, расположенной на 30 этаже, в индивидуальном жилом доме»

По первому и второму вопросам:

- 1. Определить место и причину протечек с кровли в квартиру № 170, расположенную по адресу: г.Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, 13 апреля 2012 года, 25 сентября 2013 года.
- 2. Определить место и причину протечек в квартире № 170, расположенной по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, 13 апреля 2012 года, 25 сентября 2013 года.

Эксперт производил осмотр помещений квартиры и смежных с ней технических помещений здания 08.04.2014 года, поэтому размер и характер повреждений зафиксирован им по состоянию на дату осмотра. В связи с тем, что последствия первоначальных (по дате) заливов не устранялись, фиксация характера и размера повреждений ранее не производилась, места протечек до настоящего времени не локализированы, эксперт считает целесообразным ответить на первый и второй вопросы одновременно, в процессе исследования.

В процессе осмотра и фотофиксации были выявлены повреждения строительных конструкций различного происхождения:

- На потолках, вертикальных поверхностях наружных ограждающих конструкций, надоконных железобетонных перемычках обнаружены признаки промерзания в следствие недостаточной теплоизоляции и отсутствия воздухообмена (плесень, грибок, деформация поверхности).
- На участке внутренней стены и примыкающих к ней зонах потолков, в осях 17-19/В на отметках +95.700, +98.830, 101,700 и обнаружены следы проникновения воды внутрь строительных конструкций.



Рис.1 Грибок и деформация внутренней поверхности наружных стен вследствие промерзания и недостаточной вентиляции. (16-97-16072-76-8Б-АР, лист 9, уровень 1, отметка 101.700., в осях 17-18).



Рис.2 Повреждения надоконной железобетонной перемычки вследствие промерзания.



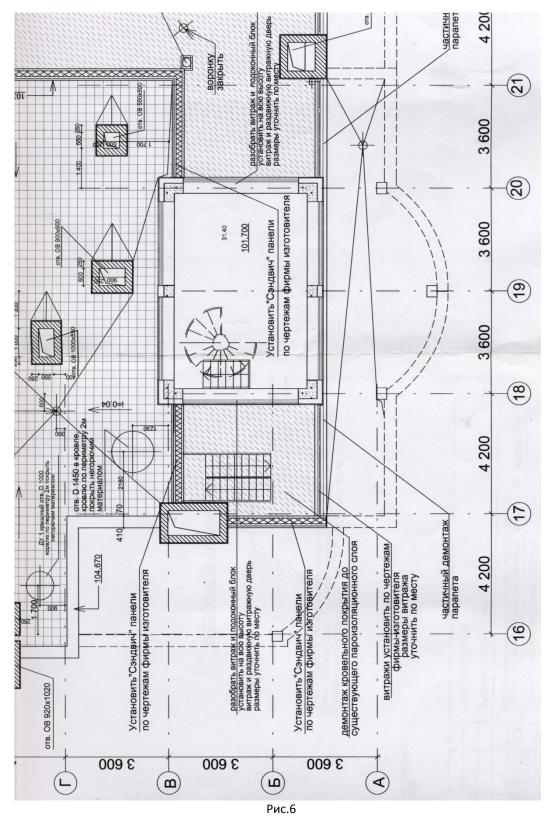
Рис.3 Повреждения оконных откосов вследствие промерзания.



Рис.4 Кровля в зоне светового фонаря со следами недавнего местного ремонта.



Рис.5 Кровля в зоне светового фонаря со следами недавнего местного ремонта.



Фрагмент плана на отм.103,020 (16-97-16072-76-8Б.АР лист 4). Проектом реконструктивных работ предусматривалась установка «Сэндвич» панелей в осях А-В, 17-18, 20-21, В-Е. Фактически же данные ограждающие конструкции выполнены из пеноблоков и щелевого керамического кирпича (см. рис.7), не обеспечивающего предусмотренного проектом термического сопротивления, что приводит к эффекту промерзания.



Рис.7 Стена в осях 17-18 (из пеноблоков) и стена в осях А-В (из керамического щелевого кирпича).



Рис.8 Фрагмент подшивного потолка из ГВЛ со следами намокания

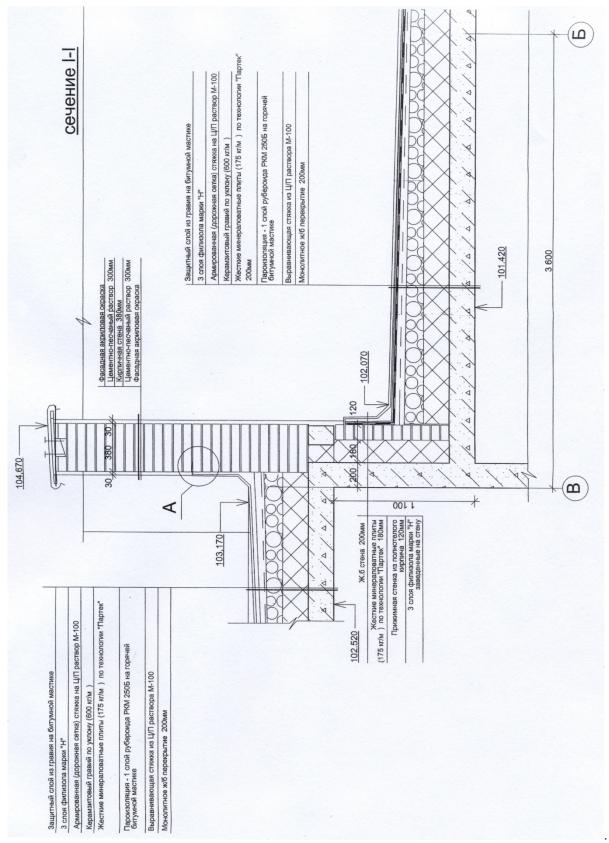


Рис.9

Сечение I-I (16-97-16072-76-8Б.АР4 лист 10). Конструкция парапета по оси «В» предусматривает теплоизоляцию внутреннего теплового контура здания, в качестве которой используются жесткие минераловатные плиты (175 мм) по технологии «РАRTEК» компании РAROC(Финляндия). Данный материал гигроскопичен, то есть, при попадании воды способен накапливать и проводить её внутри слоя.



Рис.10 Лестница в осях 17-18 / А-В. Следы влаги на поверхности наружной стены.



Рис.11 Площадка лестницы. Повреждения стены в осях 17-18/В.



Рис.12 Обрушение штукатурного слоя потолка в осях 18-19/Б-В в помещении на отм.+98.830.



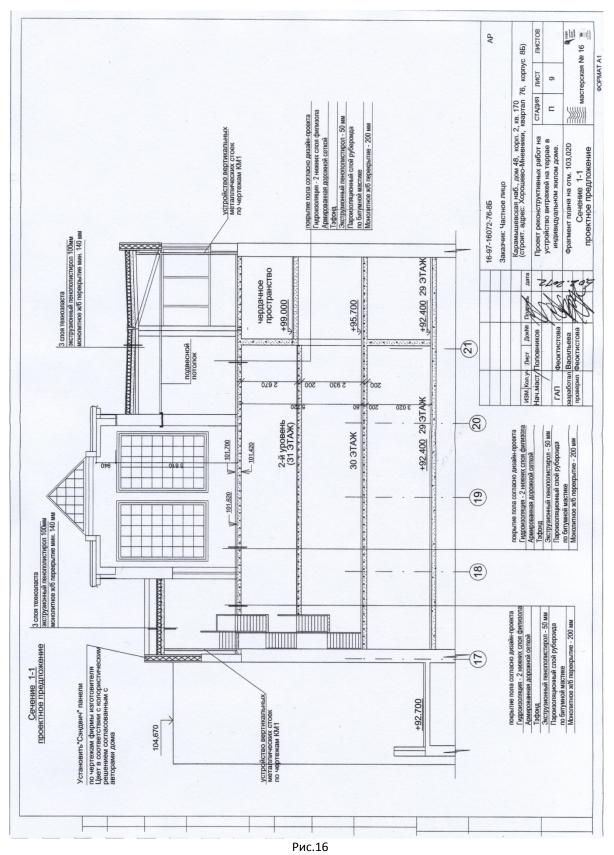
Лестница. Повреждения подшивного потолка из ГВЛ в осях 18-19/Б-В в помещении на отм.+98.830.



Рис.14 Повреждения подшивного потолка из ГВЛ и внутренней стены в осях 17-19/В отм.95.700.



Рис.15 Повреждения стены прихожей в осях 17-18/В отм.95.700.



Сечение I-I (16-97-16072-76-8Б.АР лист 9). Указана конструкция парапета по осям «17» и «В», в том числе, узлы сопряжения кровли и стен из «Сэндвич» панелей.



Рис.17 Утепленный парапетный узел, предусмотренный проектом реконструкции, отсутствует.

1, 2. Осмотрев помещения поврежденной заливом квартиры №170 расположенной по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, изучив материалы проекта шифр 16-02-

16072-8Б.АР и материалы «Проекта реконструктивных работ на устройство витражей на террасах и переустройства 2-х уровневой квартиры, расположенной на 30 этаже, в индивидуальном жилом доме», эксперт пришел к следующему:

- В результате работ по демонтажу парапета, произошло проникновение дождевой воды в теплоизолирующий слой из жестких минераловатных плит "PAROC" (PARTEK) внутренней стены здания в осях 17-18/В, с последующим распространением по конструкциям вниз, на отметки +101,700,+98.830,+95.700 (см. рис.9). В первоначальном проекте монолитная плита перекрытия на отм.+101.620 являлась препятствием распространению воды внутри конструкции на отметки ,+98.830,+95.700, но, при реконструкции, часть перекрытия демонтирована для устройства лестничного проема. Вертикальное распространение воды внутри конструкций стены по оси «В» иллюстрируется на рис. 11, 14, 15. На рис. 12, 13, 14 отмечен путь распространение воды примыкающих к стене «В» зонах подшивных и штукатурных потолков. При этом, эксперт отмечает нарушение технологии производства штукатурных работ. На рис.14 заметно отсутствие армирующей сетки, крепящейся к плите перекрытия для предотвращения обрушения нанесенного на неё штукатурного слоя.
- В результате допущенных фактических отклонений от «Проекта реконструктивных работ на устройство витражей на террасах и переустройства 2-х уровневой квартиры, расположенной на 30 этаже, в индивидуальном жилом доме» конструкции наружных стен и потолков (рис. 6, 7, 8, 10, 16, 17) не обладают необходимым термическим сопротивлением, что, в зимний период, приводит к их промерзанию и конденсации влаги на внутренних поверхностях с появлением грибковых поражений. Кроме того, во вновь введенных в тепловой контур помещениях на отм. +101,700, не была выполнена дополнительная теплоизоляция наружных стен, что приводит к их промерзанию и образованию повреждений (рис. 1, 3).
- Конструктивные особенности здания в целом не рассматриваются в рамках данного исследования, но эксперт отмечает недостаточную теплоизоляцию надоконных перемычек, приводящую к промерзанию конструкции (рис.2).

### По третьему вопросу:

3. «Определить причину повреждения квартиры № 170, расположенную по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, а именно следствие ли протечек 13 апреля 2012 года и 25 сентября 2013 года.»

Проведя исследования, эксперт считает, что причиной повреждения помещений в осях 17-19/А-В на отметках +95.700, +98.830, 101,700 стало попадание дождевой воды и её дальнейшее распространение в теплоизолирующем слое ("PAROC" (PARTEK) 175 мм) внутренней стены здания по оси В при производстве демонтажа парапета из керамического кирпича.

#### По четвертому вопросу:

4. «Определить стоимость восстановительного ремонта квартиры по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, кВ. 170 вследствие протечек 13 апреля 2012 года и 25 сентября 2013 года.»

В связи с тем, что данное жилое помещение представляет собой объект, выполненный по индивидуальному проекту, эксперт считает возможным применить метод сравнения для оценки стоимости восстановительного ремонта исходя из средней стоимости отделочных работ на 1м2 площади помещений аналогичного класса. Таким образом, стоимость восстановительного ремонта поврежденных заливом помещений квартиры №170 составит 844 500 рублей.

#### Выводы:

#### По первому и второму вопросам:

Место протечек в квартире № 170, расположенной по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2, - 13 апреля 2012 года, 25 сентября 2013 года — теплоизолирующий слой узла кровельного парапета (16-97-16072-76-8Б.АР4 лист 10 Сечение I-I).

#### По третьему вопросу:

Причина повреждения квартиры № 170, расположенной по адресу: г. Москва, Карамышевская наб., д.48, корп.2 - отклонения от «Проекта реконструктивных работ на устройство витражей на террасах и переустройства 2-х уровневой квартиры, расположенной на 30 этаже, в индивидуальном жилом доме» при устройстве наружной ограждающей конструкции в осях 17-19/В, а также нарушение технологии производства работ.

#### По четвертому вопросу:

Стоимость восстановительного ремонта поврежденных заливом помещений квартиры №170 составит 844 500 рублей.

#### Оговорка эксперта.

Следует отметить, что <u>без приведения объекта в соответствие с</u> «Проектом реконструктивных работ на устройство витражей на террасах и переустройства 2-х уровневой квартиры, расположенной на 30 этаже, в индивидуальном жилом доме» проведение восстановительного ремонта нецелесообразно.

Я, нижеподписавшийся под настоящим экспертном заключение предупрежден об уголовной (ст. 307 УК РФ) и прочей юридической ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Руководитель Контрольной комиссии НП «ИСЗС-Монтаж»

А.А. Галишников

Подпись эксперта удостоверяю.

Генеральный директор НП «ИСЗС-Монтаж»

Ф.В. Токарев