

# ПРИМЭКСПЕРТИЗА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРИМОРСКИЙ ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»



Почтовый адрес: 690048, г. Владивосток, ул. Ильичева, д. 25, оф. 11

Юр. адрес: 690048, г. Владивосток, ул. Ильичева, д. 25, оф. 11

[www.primexpertiza.ru](http://www.primexpertiza.ru) E-mail: [primexpert@mail.ru](mailto:primexpert@mail.ru)

тел./факс (423) 2-606-500, 293-96-98, 2-331-300

Филиалы: 692519, г. Уссурийск, ул. Ленина 122, оф. 6, тел.(4234) 30-81-80

692904, г. Находка, ул. Школьная 1А, оф. 204, тел.(4236) 70-15-59

Является членом НП «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер в реестре членов: 9013), СРО АС «Объединение проектировщиков «Проект Сити» (регистрационный номер в реестре членов: 200218/817), НП СРО «Инженеров-изыскателей» (регистрационный номер в реестре членов: 240314/960), Союза строителей СРО «Дальмонтажстрой» (регистрационный номер в реестре членов: 350)

Заказчик по договору:

**ООО "ВОСХОД"**

в лице генерального директора  
Притула Сергея Владимировича

## А К Т Э К С П Е Р Т И З Ы

№ 08/10Н

от « 02 » марта 2022г.

### В В О Д Н А Я Ч А С Т Ь

27 января 2022г. ООО «Приморский экспертно-правовой Центр» в лице представителя обособленного структурного подразделения в г.Находке Шаповаловой Антонины Владимировны заключил договор об оказании экспертных услуг с ООО «ВОСХОД» в лице генерального директора Притула Сергея Владимировича, предметом которого является выполнение строительно-технической экспертизы и составление акта экспертизы по следующему вопросу:

*"Определить причину систематических подтоплений подвального помещения жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края".*

ООО «Приморский экспертно-правовой Центр» является действительным членом некоммерческого партнёрства «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер в реестре членов: 9013), СРО АС «Объединение проектировщиков «ПроектСити» (регистрационный номер в реестре членов: 200218/817), НП СРО «Инженеров-изыскателей»

ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий» /извлечение/: «Основное требование содержания подвалов заключается в обеспечении нормируемого температурно-влажностного режима и предохранении от сырости фундаментов и конструкций подвалов; подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию».

Систематические подтопления повального помещения жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края оказывает негативное воздействие на эксплуатационные характеристики подвала и жилого дома в целом, вследствие чего могут происходить химическое, физическое и биологическое повреждение (разрушение) всех строительных конструкций, в том числе несущих перекрытий и стен, подмыв (обводнение) фундаментов; изменение физико-механических характеристик оснований под фундаментами, что может стать причиной неравномерных осадок жилого дома; нарушение санитарного состояния подвалов – развитие плесневелых (патогенных) грибов, бактерий и насекомых; повреждение фасадов, биоповреждение внутренних поверхностей стен помещений 1<sup>-го</sup> и 2<sup>-го</sup> этажей (капиллярный эффект); дополнительные потери на отопление здания; снижение эксплуатационных характеристик подвальных помещений.

Также, значительную опасность для жилого дома представляет длительная и систематическая откачка воды из подвала после его затопления, что может привести к подмыву (обводнению) фундамента, вымыванию частиц основания и, в конечном итоге, обрушению здания. Для обеспечения долговечности здания необходимо защищать его ограждающие конструкции от воздействия агрессивных сред и от влаги.

Для устранения причин систематических подтоплений и восстановления эксплуатационных характеристик подвального помещения жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края необходимо произвести следующие ремонтно-восстановительные мероприятия:

- устройство ливневой канализации на придомовой территории;
- для понижения уровня грунтовых вод в период ливневых дождей необходимо выполнить устройство пристенного дренажа по периметру жилого дома с устройством дренажных колодцев;
- устройство полов в подвальных помещениях с гидроизолирующим слоем для предотвращения проникновения влаги в подвальные помещения от грунтового основания;
- переустройство наружной сети системы водоотвода исследуемого дома с понижением уровня отводного канала от дома в сторону магистрального трубопровода и углубления приемных колодцев.

Все вышеперечисленные работы необходимо производить в рамках производства капитального ремонта на основании предварительно

(регистрационный номер в реестре членов: 240314/960), союза строителей СРО «Дальмонтажстрой» (регистрационный номер в реестре членов: 350), имеет сертификат о том, что применяемая система менеджмента качества при выполнении работ по инженерным изысканиям (в состав которых в том числе входят работы по созданию и обновлению топографо-геодезических планов, создание геодезических сетей, геодезические и топографические работы) соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2015 (регистрационный номер FORTIS.RU.0001.F0013093 от 19 октября 2017 года). Период осуществления экспертной деятельности 15 лет.

Производство экспертизы поручено эксперту ООО «ПЭПЦ»:

- эксперту отдела строительно-технических и землеустроительных экспертиз: **Торкуновой Елене Эдуардовне**, имеющей высшее образование с квалификацией инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство», прошедшей обучение в ООО «Научно-исследовательский центр Обеспечения Безопасности Строительного комплекса» по курсу «Безопасность строительства. Организация строительства; реконструкции и капитального ремонта», прошедшей обучение в Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России по курсу «Безопасность строительства и осуществление строительного контроля»; стаж работы в области строительства 2,5 года. Стаж экспертной работы 11 лет.

Сведения о дате и сроках исследования:

Экспертный осмотр объекта проводился 11 февраля 2022г.

Исследование проводилось с 11 февраля 2022г. по 02 марта 2022г.

Сведения об инструментах и оборудовании, применяемых при исследовании:

1. Цифровой фотоаппарат Модель Samsung Digimax STC-L730 №128903674078 использовался для фотофиксации этапов исследования и отображения текущего технического состояния объекта исследования;

2. Рулетка измерительная металлическая «ЭНКОР» (зав.№ 1669) с пределом измерений 0...10,0м, ценой деления – 1,0мм использовалась для измерения геометрических параметров объекта исследования (сертификат калибровки № 028458 на период с 26.01.22г. по 25.01.23г., выданное ФБУ "Приморский ЦСМ");

3. Программный комплекс ИС «Техэксперт: 6 поколение», выпускаемый по Техническому заданию на разработку серийных программных комплексов ИС «Кодекс: 6 поколение» и ИС «Техэксперт: 6 поколение» использовался для обеспечения процесса выполнения экспертного исследования необходимой нормативно-технической базой.

жилищного фонда» /извлечение/: «Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха – не выше 60%».

В соответствии с п.3.4.3 «Правил и норма технической эксплуатации жилищного фонда» /извлечение/: «Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена».

Согласно п.4.2.1.4, п.4.2.3.4 «Правил и норма технической эксплуатации жилищного фонда» /извлечение/: «Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом, для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки. Поврежденные поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки или облицевать».

Таким образом, в ходе проведения экспертного исследования установлено, что **причинами систематических подтоплений подвального помещения** жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края, **в совокупности являются: отсутствие дренажной системы, предназначенной для сбора и удаления подземных вод, отсутствие ливневой канализации на придомовой территории, отсутствие гидроизоляции пола подвала и неисправность наружной сети системы водоотвода дома**, что в результате ухудшает условия эксплуатации подвального помещения, санитарно-технический режим помещения, способствует разрушению конструкций подвала и всего дома, нарушает положения:

- п.133 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» /извлечение/: «Не допускается: захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений»;

- п.9.20 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (извлечение): "Помещения здания должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем конструктивными средствами и техническими устройствами";

- п.4.1.3 «Правил и норма технической эксплуатации жилищного фонда» /извлечение/: «Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию»;

- п.6 МДС 13-17.2000 «Методические рекомендации по

разработанной проектной документации с учетом инженерно-геологических изысканий.

## ВЫВОДЫ

В ходе проведения экспертного исследования установлено, что **причинами систематических подтоплений подвального помещения жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края, в совокупности являются: отсутствие дренажной системы, предназначенной для сбора и удаления подземных вод, отсутствие ливневой канализации на придомовой территории, отсутствие гидроизоляции пола подвала и неисправность наружной сети системы водоотвода дома.**

Для устранения причин систематических подтоплений и восстановления эксплуатационных характеристик подвального помещения жилого дома № 35 по ул.Постышева в г.Находке Приморского края необходимо произвести следующие ремонтно-восстановительные мероприятия:

- устройство ливневой канализации на придомовой территории;
- для понижения уровня грунтовых вод в период ливневых дождей необходимо выполнить устройство пристенного дренажа по периметру жилого дома с устройством дренажных колодцев;
- устройство полов в подвальных помещениях с гидроизолирующим слоем для предотвращения проникновения влаги в подвальные помещения от грунтового основания;
- переустройство наружной сети системы водоотвода исследуемого дома с понижением уровня отводного канала от дома в сторону магистрального трубопровода и углубления приемных колодцев.

Все вышеперечисленные работы необходимо производить в рамках производства капитального ремонта на основании предварительно разработанной проектной документации с учетом инженерно-геологических изысканий.

Эксперт



Е.Э. Торкунова