

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Агентство СТРОЙЭКСПЕРТ»

196247, Санкт-Петербург, Ленинский пр., д.153А, оф.1116

Тел/факс +7 (812) 677-29-26, 8-800-500-789-6

www.rosstroyexpert.ru

e-mail: info@rosstroyexpert.ru

Отчет

**По результатам экспертно-диагностического обследования
светопрозрачных конструкций фасада
жилого многоквартирного дома.**

Заказчик: Товарищество Собственников Жилья «Твин Пикс» в лице
председателя ТСЖ Сорокина Геннадия Викторовича.

Исполнитель: ООО «Агентство СТРОЙЭКСПЕРТ»

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д.110, к.1

Санкт-Петербург

2016

Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д.110, к.1

Цель экспертизы:

- Камеральная обработка данных предоставленных Заказчиком (фото и видео материалы);
- Обследование светопрозрачного фасада (выборочно);
- Обследование монтажа оконных блоков из ПВХ (1 башня); (выборочно)
- Обследование Мокрого (штукатурного) фасада (1 башня); (выборочно)
- Тепловизионное обследование фасада;
- Выдача рекомендаций по результатам обследования объекта;
- Разработка отчета по результатам, переданных Заказчиком фото и видео материалов и технического обследования с выводами и рекомендациями по дальнейшей безопасности эксплуатации здания в соответствии с ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

1. Общие положения:

Основанием для проведения экспертизы служит Основанием для проведения экспертизы служит Договор № 101216 от 12 октября 2016г.

1.1. Документация предоставленная заказчиком:

Проект марки 1/01-АР, стадии Р, без штампа «В производство работ»;

Сметная документация отсутствует;

Исполнительная документация отсутствует;

Сертификаты на материалы и изделия отсутствуют.

3. Экспертно-диагностического обследования алюминиевых светопрозрачных конструкций.

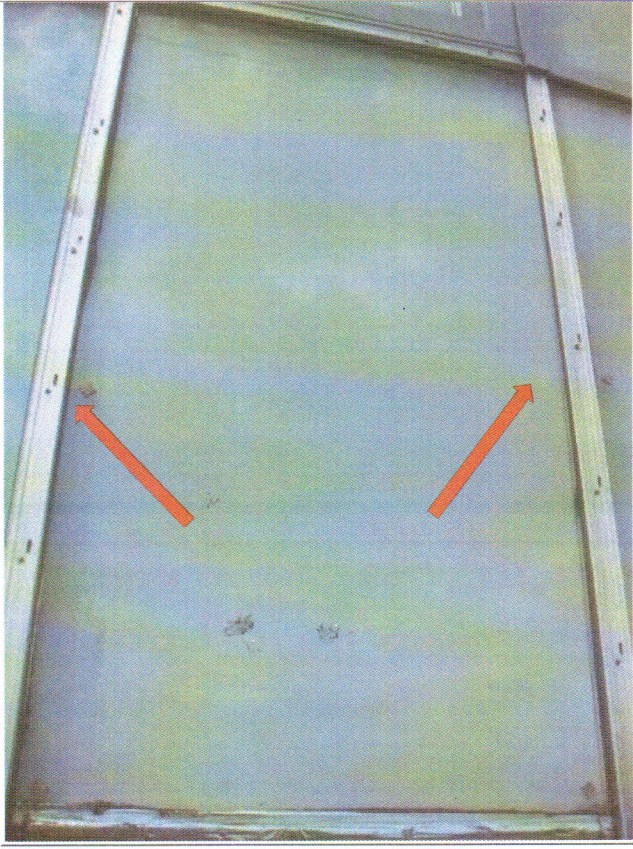
В ходе экспертно-диагностического обследования обнаружены многочисленные дефекты и недостатки, допущенные при монтаже светопрозрачных алюминиевых конструкций. Дефекты указанные ниже присутствуют повсеместно на башнях А и Б (см. фотофиксацию Таблица №1):

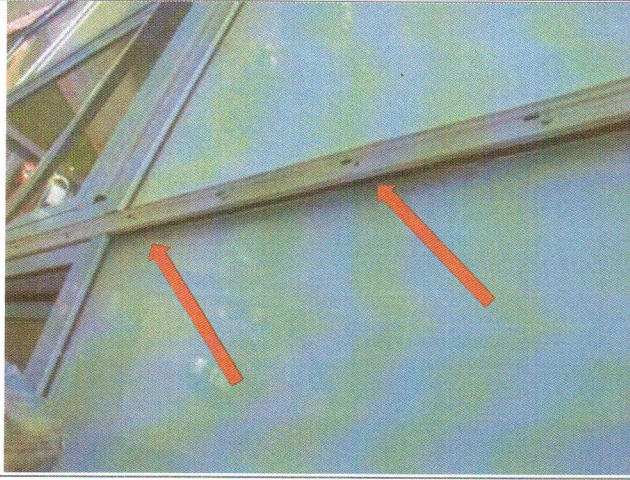

- ❖ Прижимные крышки не по всей длине закреплены саморезами. Саморезы применены низкого качества, саморезы для данного типа конструкций должны применяться из коррозионостойкой стали (см. Таблица №1 фото №1,2);
- ❖ Местами отсутствует бутиловая лента, являющаяся прокладкой между прижимной крышкой и рамой (см. Таблица №1, фото №3,4);
- ❖ Не убраны термопрокладки. Данные термопрокладки перекрывают каналы для тока конденсированной влаги (см. , Таблица №1 фото №5);
- ❖ Используемые в качестве экрана гипсокартонные листы местами сгнили (см. Таблица №1, фото №6, 7);
- ❖ Уплотнительные резинки установлены с разрывами (см. Таблицу №1, фото №8);
- ❖ Отсутствуют пластиковые элементы для стока конденсата (см. Таблица №1, фото №9);
- ❖ Не установлены капельники (см. Таблица №1, фото №10);
- ❖ Монтажные подушки для установки стеклопакета местами уложены с поворотом на 180 градусов, в результате чего стеклопакет с них сползает вниз (см. Таблица №1, фото №11)

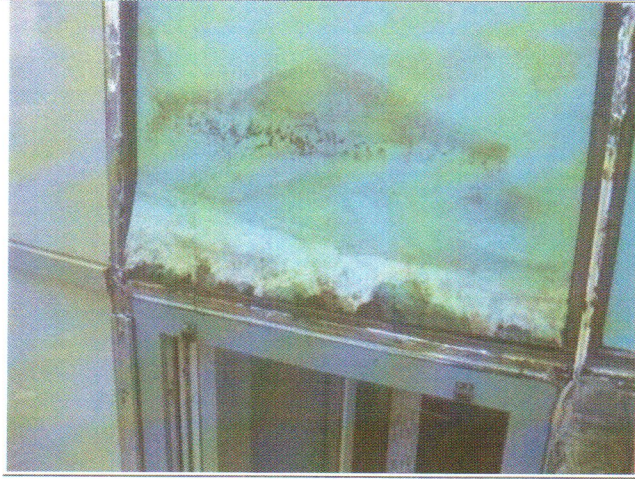


Данные дефекты представлены в Таблице №1 ниже.

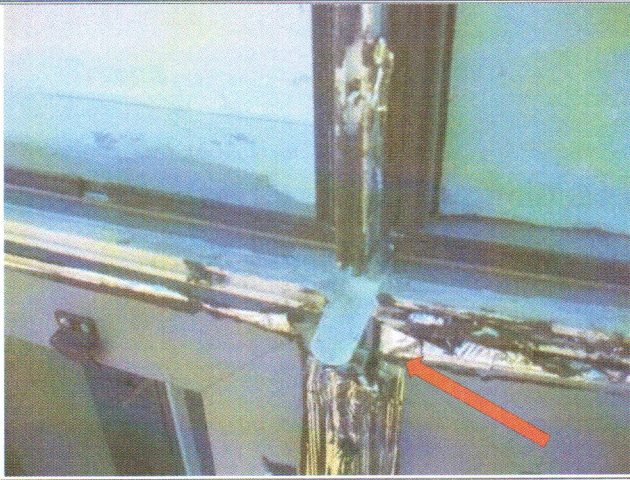

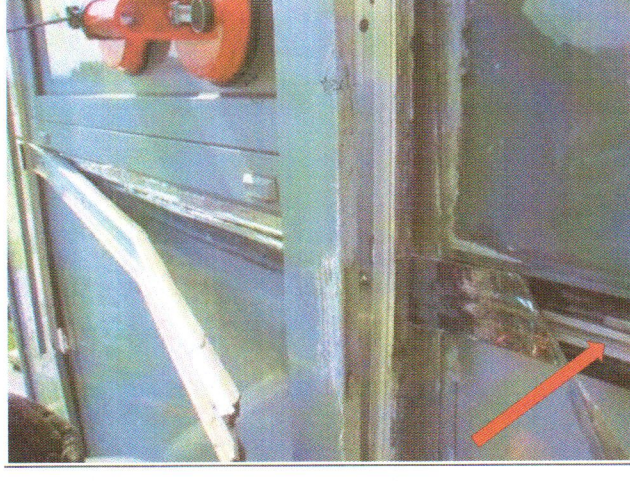
Таблица №1.

**Фотофиксация и описание характерных дефектов светопрозрачных
алюминиевых конструкций.**

№	Фотография	Описание
1	2	3
1		Прижимная крышка не закреплена по всей длине, отсутствуют саморезы. Саморезы применены низкого качества, саморезы должны быть из коррозионностойкой стали.

2		<p>Прижимная крышка не закреплена по всей длине, отсутствуют саморезы. Саморезы применены низкого качества, саморезы должны быть из коррозионностойкой стали.</p>
3		<p>Отсутствует участок бутиловой ленты</p>

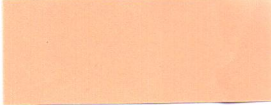
6		В качестве экрана использован гипсокартон
7		В качестве экрана использован гипсокартон
8		Разрыв уплотнительной резинки

9		<p>На фото представлен элемент для стока конденсата. Устанавливается на вертикальных стойках через каждые 6 метров. На большей части фасада отсутствуют.</p>
10		<p>Не установлены капельники</p>
11		<p>Подушка под стеклопакет установлена с поворотом на 180 градусов.</p>

Выводы:

Выводы:

Многочисленные протечки атмосферной влаги в жилые помещения дома являются результатом некачественного монтажа светопрозрачных алюминиевых конструкций.




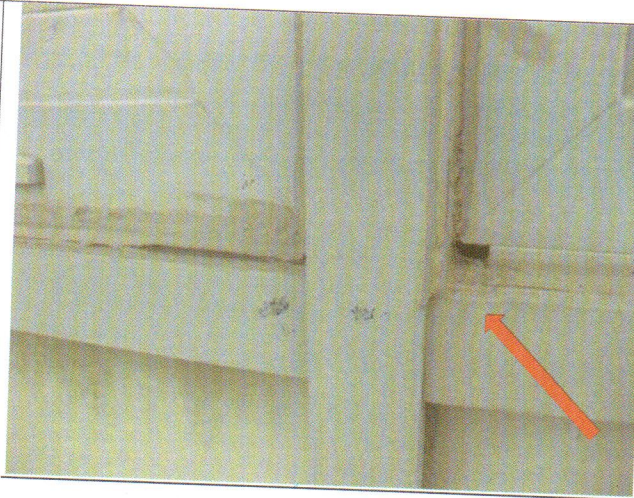
4. Экспертно-диагностическое обследование качества монтажа пластиковых окон.




Экспертами было произведено обследование пластиковых окон, установленных различными подрядными организациями. В ходе произведенного обследования на этажах 4, 5, 14, 15, 18, 19 башни А, со стороны Бухарестской улицы, были зафиксированы многочисленные дефекты и недостатки, отступления от требований ГОСТ 30971 – 2012 Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия (см. фотофиксацию Таблица №2):

- ❖ Установленные пластиковые оконные блоки имеют размер меньше требуемого. Рамы не заведены под прижимные крышки, в результате чего происходит затекание воды (см. Таблица №2, фото №12, 13);
- ❖ Оконные блоки, установленные в существующие алюминиевые рамы, имеют следующий дефект: шов между алюминиевой и пластиковой рамой не загерметизирован. (см. Таблица №2, фото №14, 15);
- ❖ Некачественно выполнена герметизация пластиковых нащельников, обнаружены щели между пластиковым нащельником, прижимной планкой и пластиковой рамой, с разрывами уложена монтажная пена. (см. Таблицу №2, фото №16-18, 20);
- ❖ Не установлены капельники (см. Таблицу №2, фото №19);
- ❖ Герметик, примененный для герметизации рам пластиковых окон, перекрывает ток воды по каналам и стойкам фасада (см. Таблицу №2, фото №20, 21);

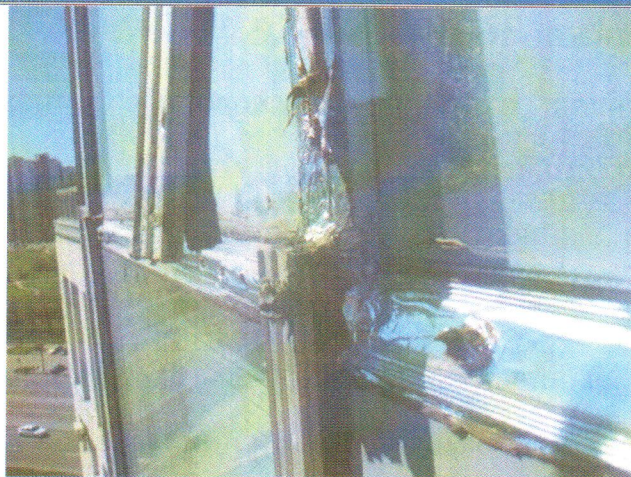
Таблица №2.

Фотофиксация и описание характерных дефектов установленных
пластиковых окон на этажах 4, 5, 14, 15, 18, 19

№	Фотография	Описание
1	2	3
12		Рама пластикового окна имеет размер меньше требуемого, не заведена под прижимную крышку.
13		Рама окна имеет размер меньше требуемого, не заведена под прижимную крышку. Не загерметизированное отверстие в углу.

16		<p>Пластиковые нащельники некачественно загерметизированы</p>
17		<p>Рама пластикового окна имеет размер меньше требуемого, не заведена под прижимную крышку. Шов не загерметизирован, монтажная пена уложена с обрывами</p>
18		<p>Рама пластикового окна имеет размер меньше требуемого, не заведена под прижимную крышку. Шов не загерметизирован, монтажная пена уложена с обрывами</p>

22



Герметик, примененный для герметизации рам пластиковых окон, перекрывает ток воды по каналам и стойкам фасада

Выводы:

Результатом некачественной установки окон ПВХ на 4, 5, 14, 18, 19 этажах, башни А, на 11, 15, 19 этажах башни Б, со стороны, улицы Бухарестской являются многочисленные протечки атмосферной влаги в жилые помещения расположенных ниже этажей.

5. Экспертное заключение

Проведение обследования показало наличие отступлений от требований технических условий проведения строительных работ и действующей нормативно-технической документации. Все рассмотренные во 2-м разделе дефекты подлежат обязательному устранению.

Зафиксированные дефекты, допущенные при монтаже светопрозрачных алюминиевых конструкций и пластиковых окон, свидетельствуют:

- о несоблюдении требований нормативно-технической документации, действующей в строительстве;
- об отсутствии надлежащего контроля над производством работ;
- о низкой квалификации специалистов, выполнявших данные работы.

Рекомендации:

1. Привести все монтажные швы оконных блоков ПВХ в соответствие с требованиями ГОСТ 30971-2012;
2. Привести все узлы светопрозрачных алюминиевых конструкций в соответствие с рекомендациями производителя.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение № 1 – Тепловизионное обследование прозрачных ограждающих конструкций фасадов многоквартирного жилого дома в соответствии с EN 13187, ГОСТ 26629-85 на наличие тепловых мостиков и участков с повышенной влажностью;
2. Приложение № 2 - лицензии, СРО, дипломы, сертификаты;

Строительный эксперт

Строительный эксперт



Зубров В.К.

Караваев С.В.

Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д.110, к.1