

Приложение № ____ к Протоколу № ____ от ____ .05.2025г.
Внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 18, лит. А

*Приложение № 3 к пункту 4 Повестки дня
Внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.18, лит. А
в очно-заочной форме в период с 03.04.2025г по 04.05.2025г*

ОТЧЁТ №1/01-25

**Тема отчёта: рекомендации по устранению протечек в паркинге
жилого дома по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. 18**

15 января 2025 года был произведён осмотр паркинга и террасы жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский 18 на предмет установления возможных причин протечек

Общая характеристика здания — здание 7 этажей на цокольном этаже в котором расположен паркинг. Стены и перекрытия из монолитного железобетона. Кровля паркинга плоская эксплуатируемая. На кровле расположены крыльца из монолитного железобетона высотой в одну ступень и выделены зоны с зелеными насаждениями, обнесенные бетонными парапетами, облицованные полированным камнем. Вся терраса так же обнесена по периметру ограничительными бетонными парапетом с установленным на нем ограждением.

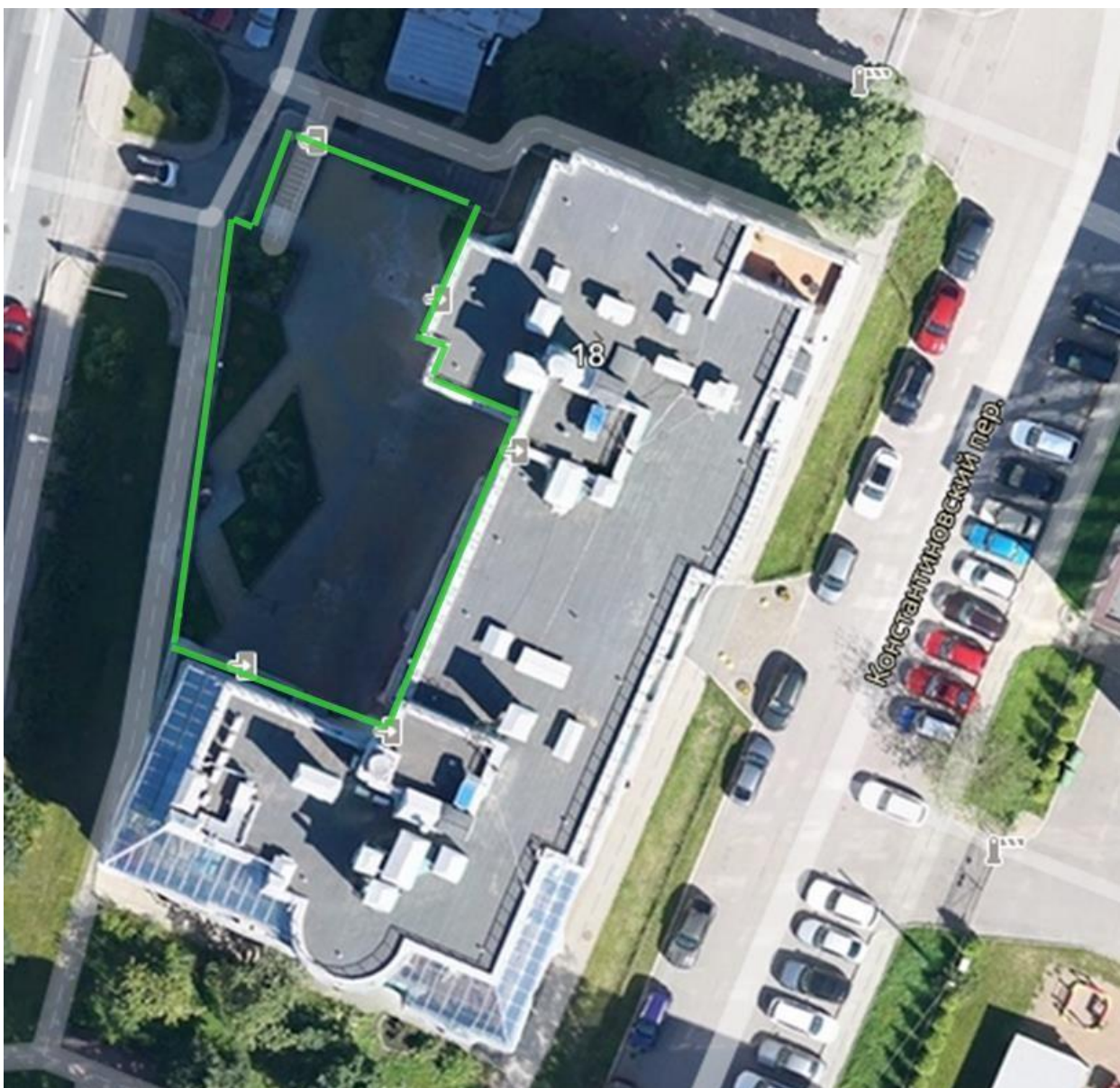


Фото 1 Расположение здания. Зелёным цветом обведена эксплуатируемая кровля террасы

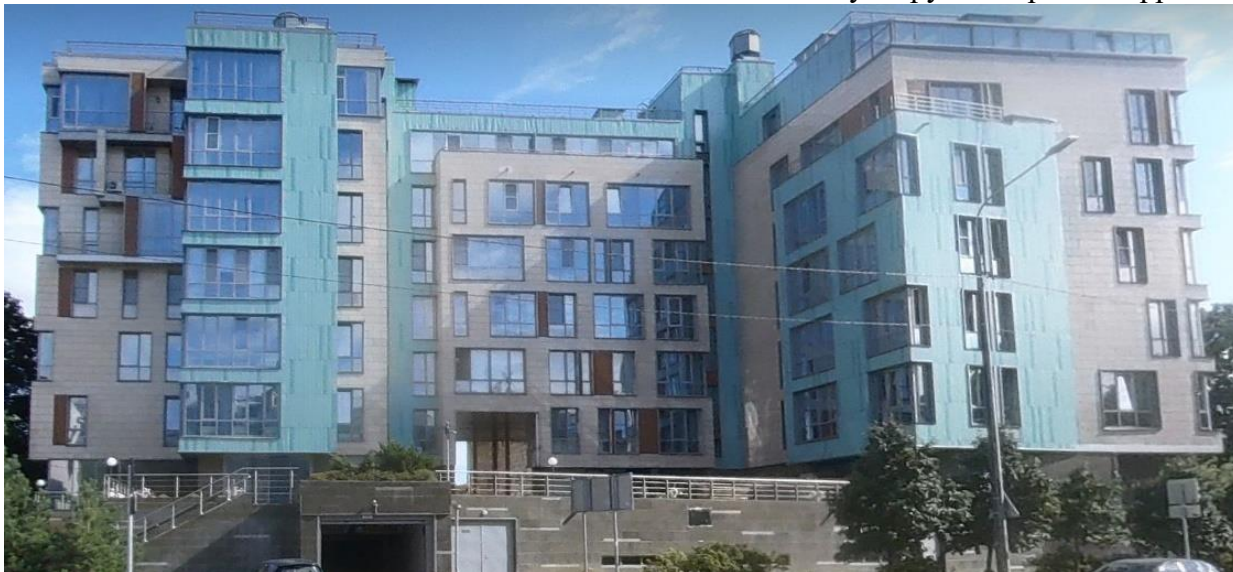


Фото 2 Внешний вид фасада здания со стороны Гребной улицы

Покрытие эксплуатируемой кровли — тротуарная плитка. Кровля террасы имеет как внутренний водосток с водоотводом через помещение паркинга, так и боковые парапетные воронки в сторону Гребной улицы.



Фото 3 Внешний вид эксплуатируемой кровли паркинга

с зонами для зелёных насаждений на первом плане



Фото 4 Паркинг. Следы протечки по деформационному шву по границе стены здания в сторону террасы

Схема возведения несущих конструкций здания стоечно-ригельная с сеткой внутренних колонн с одним продольным рядом и несколькими поперечными. Продольный ряд колонн состоит из сдвоенных колонн разделенных деформационным швом проходящим по наружной границе стены здания выше отметки +0,200 и по помещению паркинга ниже этой отметки.

На потолке и на стенах паркинга видны следы многолетних неоднократных протечек.



Фото 5 Паркинг. Следы деформаций (трещины) по причине неравномерной

усадки различных частей здания

По трещинам в штукатурке на стенах и колоннах видно что после окончания строительства в обеих частях здания шёл неравномерный процесс усадки, что вызвало образование трещин на видимых частях стен в зоне деформационного шва.

При обследовании состояния эксплуатируемой кровли паркинга (террасы) выявленные следующие дефекты:

- Зоны с обратным уклоном плитки
- Отслоение облицовки стен из полированного камня на наружной стене паркинга в районе лестницы на Гребную улицу свидетельствует о протечке крышек парапета или боковых стен и просачивание воды под парапетом
- Деградация затирки и клея крышек парапета приведшая к тому что крышки просто лежат на поверхности бетона никак не закреплены. Отсутствие капельника с нижней стороны каменных крышек
- Провалы плитки в районе одной из воронок свидетельствующие о дефекте узла двухуровневой воронки и уносе песка из-под плитки в ливневую канализацию



Фото 6 Застойные зоны в районе парапета вдоль фасада на ул. Гребная
Рекомендуется устройство дополнительной парапетной воронки чтобы отводить воду из этой зоны прямо на газон

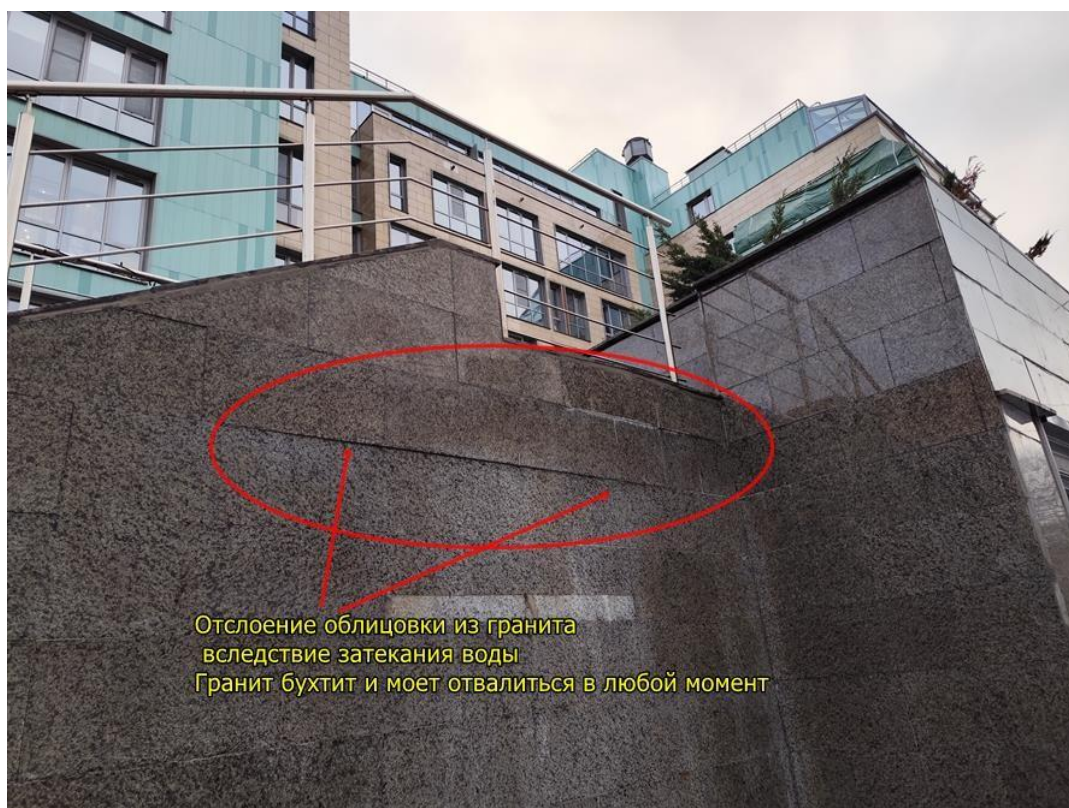


Фото 7 Отслоение облицовки гранита наружных стен
паркинга в результате протечек



Фото 8 Отслоение крышки парапета. Вода попадает под облицовку
и разрушает нижележащие строительные конструкции



Фото 9 Крышка парапета. Отсутствие капельника, деградация затирки между вертикальными плитами облицовки



Фото 10 Провалы плитки в районе воронки внутреннего водостока. Дефект монтажа воронки. Песок уносится в ливнёвку

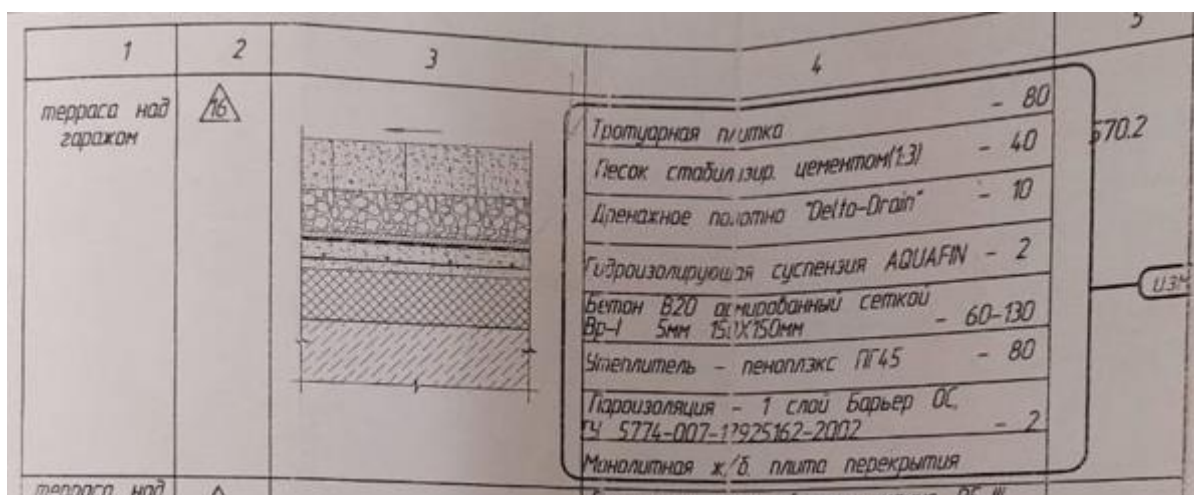


Фото 11 Состав пирога эксплуатируемой кровли над паркингом (гаражом) согласно проекту

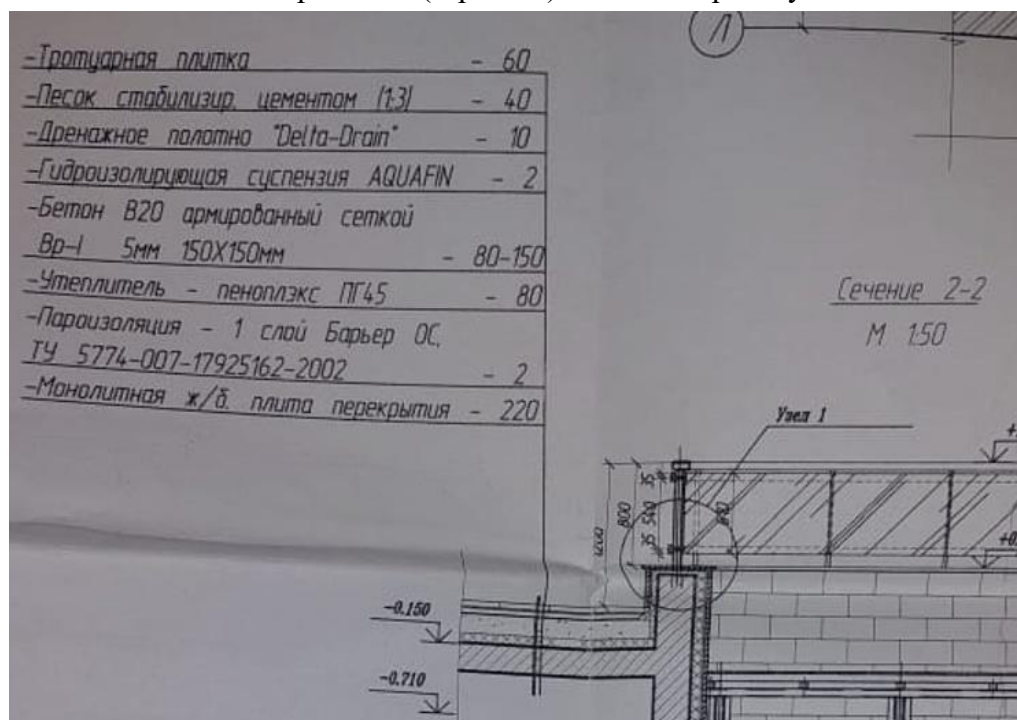


Фото 12 Конструкция кровли и парапета (разрез)

В соответствии с проектом шифр 1079-2005 состав пирога кровли над паркингом следующий :

- Тротуарная плитка
- песчаная подушка с стабилизированная цементом
- разделительное дренажное полотно
- гидроизолирующая мастика AQUAFIN
- цементно-песчаная стяжка армированная сеткой
- утеплитель ПЕНОПЛЕКС
- Пароизоляция Барьер ОС
- Монолитная плита перекрытия

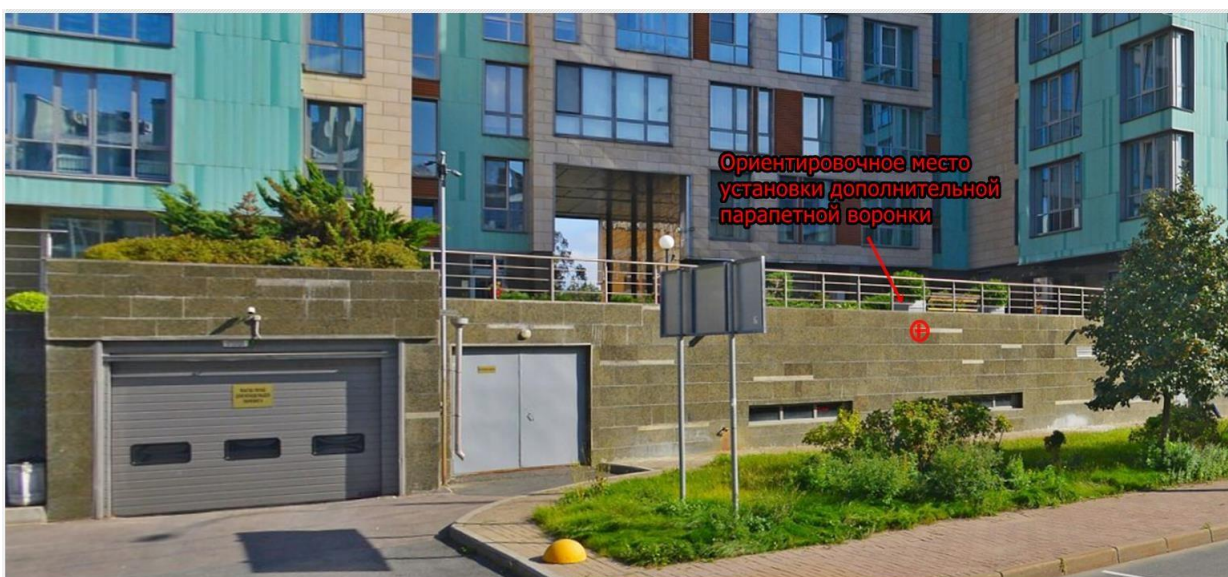
Рассмотрев все вышеперечисленные дефекты в совокупности с конструкцией пирога кровли, можно утверждать что причина протечек в паркинге является неудовлетворительное состояние слоя гидроизоляции эксплуатируемой кровли (террасы) на отметке +0,200. При этом, проблемы скорее всего возникли в деформационном шве вдоль стены здания или в узлах гидроизоляции ограждающих парапетов, в т.ч. в зонах ограждающих места высадки зелёных насаждений.

Особенность монтажа многослойных конструкций плоской кровли монтируемой по бетонным плитам перекрытия состоит в невозможности определить точное место протечки, поскольку зона повреждения гидроизоляционного слоя может отстоять на значительное расстояние от видимых следов протечки на поверхности плиты, доступной для осмотра снизу. Вода просто растекается между слоями и протекает по местам стыков бетонных конструкций — деформационным швам, технологическим отверстиям и холодным швам бетона, образующимся на стыке заливок.

К тому же попытка вскрытия локально участков парапетов или участков кровли для ревизии состояния пирога и отысканию мест протечек неминуемо приведёт к повреждению гидроизоляции в зоне вскрытия что приведёт к лавинообразному заплаточному ремонту.

Ремонт эксплуатируемой кровли производится в соответствии с разделом 5 «Кровли из рулонных и мастичных материалов» СП 17.13330.2017 «Кровли», разделом 5 «Изоляционные слои крыш» СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», а так же «Инструкции по монтажу двухслойной кровли из наплавляемых материалов» производителя кровельных материалов «Технониколь».

Учитывая требования о непрерывности пароизоляционных и гидроизоляционных слоёв кровли, а так же требования проекта о сплошной гидроизоляции парапетов включая верхнюю грань необходима полная разборка кровли включая демонтаж ограждений и облицовку парапетов полированным камнем сбоку и сверху. Так же будет необходимо демонтировать крылечки перед дверями и отливка их заново по новому слою гидроизоляции



Так же рекомендуется установить ещё одну дополнительную парапетную воронку

Фото 13 Предлагаемое место установки парапетной воронки