

Общество с ограниченной ответственностью

«ТАИР»

Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Горького, д.7, к.3  
тел. +7 (86141) 3-31-50

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор ООО «ТАИР»



Сизоненко А.Г.

№ У55/1-22

Дата составления  
01 августа 2022г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по строительно-технической экспертизе балкона и квартиры №1,  
расположенной по адресу: Краснодарский край,  
г. Геленджик, ул. Красногвардейская, дом №36.  
Основание: Договор об оказании услуг №55-22 от 02.06.2022г.

г. Геленджик  
2022г.

02 июня 2022 г.

**Поручение на производство строительно-технической экспертизы:**

Мной, директором ООО «ТАИР» Сизоненко А.Г., на основании договора об оказании услуг №У55-22 от 02.06.2022г. производство строительно-технической экспертизы поручено эксперту Сизоненко А.Г.

Директор ООО «ТАИР»



Сизоненко



## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### Основание производства экспертизы:

Договор об оказании услуг №У55-22 от 02.06.2022г. по обследованию и подготовке заключения по строительно-технической экспертизе балкона и квартиры №1, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Красногвардейская, д. 36.

### Заказчик:

Буравлева Людмила Алексеевна, проживающая по адресу: г. Геленджик, ул. Красногвардейская, д. 36, кв. 1

### Вид экспертизы:

Строительно-техническая экспертиза

**Наименование экспертной организации:** Общество с ограниченной ответственностью «ТАИР» (сокращенно ООО «ТАИР»), дата регистрации 29.09.1993г. ИНН 2304003078, ОГРН 1022300768896, адрес (фактического/юридического) местонахождения: 353460, Россия, Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Горького, дом №7, к.3., тел.(86141)3-31-50, e-mail: [geltair@mail.ru](mailto:geltair@mail.ru)

### Сведения об эксперте(ах):

**Сизоненко Александр Георгиевич**, имеющий высшее техническое образование, прошедший профессиональную переподготовку 04.07.2001г. в КубГТУ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (диплом ПП №148373 выдан 29.06.2001г.), прошедший с 18.02.04 по 28.02.04г. в КубГТУ г. Краснодар курсы повышения квалификации (Свидетельство о повышении квалификации рег.№0947), прошедший с 12.02.07 по 22.02.07г. в ГОУВПО КубГТУ г. Краснодар курсы повышения квалификации (Свидетельство о повышении квалификации рег.№1425), прошедший с 24.02.10 по 06.03.10г. в ГОУВПО КубГТУ г. Краснодар курсы повышения квалификации (Свидетельство о повышении квалификации рег.С-417), прошедший профессиональную переподготовку в ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» (диплом ПП №232403241022 выдан 27.07.2016г.), прошедший повышение квалификации в ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая экспертиза (удостоверение о повышении квалификации №232409795748 выдано 27.09.2019 г.), имеющий Сертификат соответствия ОСЭ 2019/11-4040, действителен с 12.11.2019 г. по 12.11.2022 г., выданный НП «Саморегулируемой организацией судебных экспертов», Сертификат соответствия ОСЭ 2019/11-4041, действителен с 12.11.2019 г. по 12.11.2022 г., выданный НП «Саморегулируемой организацией судебных экспертов». Стаж экспертной деятельности – с 1997г.

### Время производства строительно-технической экспертизы:

Начало производства экспертизы – 02 июня 2022 г. с 10-00 час.

Обследование объекта экспертизы – 02 июня 2022 г. в 14 час. 00 мин.

Окончание производства экспертизы – 08 июля 2022 г. в 18-00 час.

### Место производства строительно-технической экспертизы:

- обследование объекта экспертизы: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Красногвардейская, дом №36, кв.№1.

- обработка результатов обследования и составление заключения: офис ООО «ТАИР», Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Горького, д. 7 к. 3.

### Объект исследования:

Квартира №1 и балкон в квартире, расположенные в многоквартирном доме №36 по ул. Красногвардейская, г.Геленджик

### Материалы, представленные эксперту для проведения экспертизы:



#### Методы, применяемые при производстве экспертизы:

- Органолептический;
- Документально-описательный;
- Аналитический.

#### Используемые инструменты и оборудование:

- фотокамера телефона Redmi Note 9 PRO;
- персональный компьютер;
- мерная лента (рулетка) с ценой деления 1мм, длиной 10м.

#### При производстве экспертизы были использованы программные продукты:

-

#### Используемая литература:

Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперты руководствовались при разрешении поставленного вопроса:

1. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 1 июля 2021 года).

#### Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Имеется ли факт затопления балкона кв. 1 д. 36 по ул. Красногвардейской г. Геленджика Краснодарского края?
2. Если имеется, то какова причина затопления?
3. Каковы способы устранения протекания?
4. Является ли причиной протекания застекление балкона?

## 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

*Обследование* — комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

*Балкон* — неотапливаемое помещение в виде выступающей из плоскости стены фасада огражденной площадки.

*Лоджия* — встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух — при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает.

Экспертом произведено обследование балкона и мест повреждения в результате протекания:

Квартира и балкон расположены на 2 этаже многоквартирного многоэтажного дома. Балкон имеет значительную площадь и округлую конфигурацию. Балкон имеет ограждение из металлопрофильных конструкций.

Дополнительно к настоящему проведенному исследованию эксперт считает необходимым сообщить, что в этом доме существует проблема с попаданием воды с балконов в квартиры. Это выявлено в результате обобщения результатов осмотра различных других квартир в этом доме.

Вода с балконов попадает в квартиры различными путями: из-за отсутствия уклона балконов, из-за разрушения покрытия балконов, из-за отсутствия или недостатков гидроизоляции балконов, из-за брака при выполнении работ по гидроизоляции и



водоотведению с балконов, из-за недостаточности мест водоотведения осадков с балконов, в результате неплотностей в водоотводящей системе. Учитывая большую площадь балконов и массовость этой проблемы, можно говорить, что она системная и начало ее лежит в недостатках проектирования и строительства. Причинами протекания балконов в этом доме являются не одна причина, а несколько.

Столь тщательное и более широкое обследование не только поврежденного балкона, но и окружающих необходимо для выявления причин затопления.

После осмотра места протекания в кв.№1 был обследован балкон 3 этажа, расположенный выше, относящийся к кв.№5. Этот балкон вдвое больше и на нем хорошо видны все причины, вызывающие протекание балконов в целом по дому и на балкон квартиры №1, в частности.

В ходе обследования выполнены фотографии, они расположены по тексту с целью облегчения понимания.



Фото 1. Общий вид.  
Исследуемый балкон 2 этажа.  
Балкон 3 этажа.

Поверхность балконов значительно выше пола на этажах. Это вызвано наличием утеплителя, гидроизоляции и стяжки на балконах. По этой причине воды попадает под плитку, далее через стяжку и утеплитель проникает на перекрытие и просачивается в балконы, квартиры, стены и т.д. Дефекты при выполнении этих работ привели к проникновению воды с балконов в квартиры. На фото далее видны как сами дефекты, так и попытки борьбы с ними.



Фото 2. Застой воды, отсутствие слива с балкона. Далее вода попадет через слои в перекрытие.



Фото 3. Белым герметиком предпринимаются попытки устранить протекание через швы плитки.



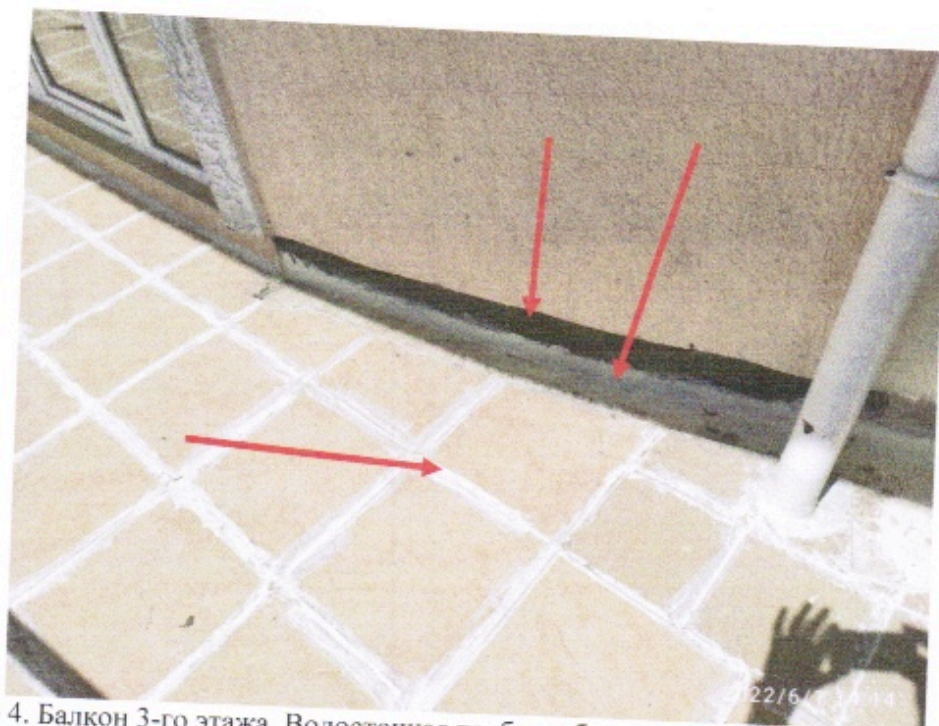


Фото 4. Балкон 3-го этажа. Водосточная труба на балкон 2-го этажа квартиры №1.  
2 попытки гидроизоляции стены различными материалами.  
Гидроизоляция швов плитки покрытия балкона.

Предпринимаемые попытки устранения протекания собственниками квартир носят несистемный некардинальный характер и осуществляются на уровне попыток гидроизоляции швов плиток с помощью герметика гидроизоляции мест примыкания покрытия балконов к стенам. Эти попытки приносят мало пользы, т.к. вода проникает под слои балконов на уровень перекрытия и распространяется далее в стены дома. «Благо», стены выполнены из пористых материалов и легко пропускают воду, которая доходит даже до внутренних стен.

Также обнаружено, что аналогичные протекания имеются и в других местах прохода водосточных труб через перекрытия и балконные плиты. Ниже приведены фотографии.



Фото 5. Протекание в районе прохода водосточной трубы через перекрытие 1-го этажа.





Фото 6. Протекание в месте прохода водосточной трубы через перекрытие 1 этажа.  
Элементы водосточной трубы собраны против потока воды.



Фото 7. Отсутствие стоков воды из лоджии.  
Следы застоя воды на полу.





Фото 8. Отсутствие стоков воды из лоджии.  
Следы застоя воды на полу.  
Следы намокания стен.



Фото 9. Разрушение стен от намоканий с балкона 3-го этажа.

## 2.1. По вопросу

*Имеется ли факт затопления балкона кв. 1 д. 36 по ул. Красногвардейской г. Геленджика Краснодарского края?*

С целью ответа на вопрос проведено обследование как непосредственно балкона квартиры №1, так и вышерасположенного балкона.

Затопление балкона квартиры №1 на 2-м этаже имеется. Следы видны на потолке в районе прохождения через перекрытие водосточной трубы.

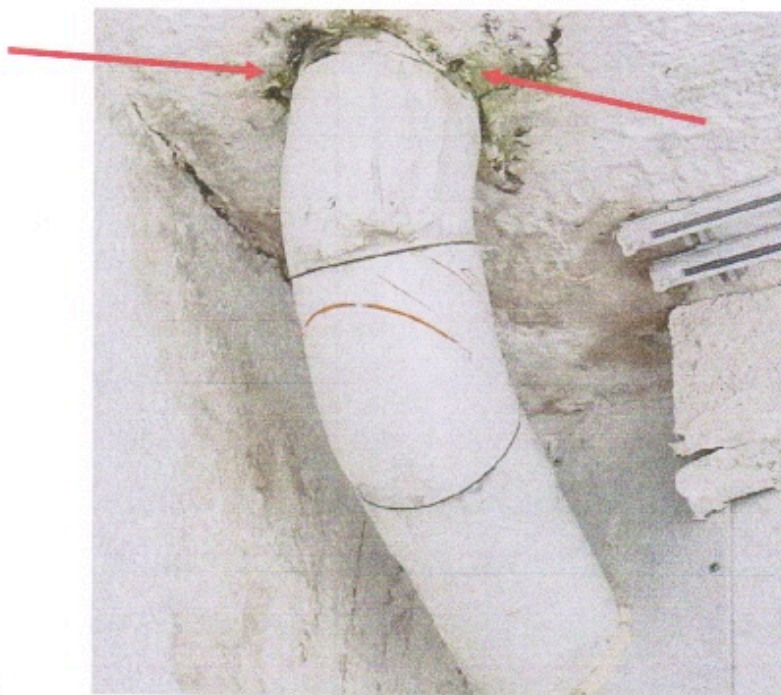


Фото 10. Следы многократных намоканий с образованием мха сверху на перекрытии балкона, на стене и непосредственно на трубе.

Более того, имеется также факт затопления не только в квартире, но и в помещении квартиры в виде следов намоканий на подвесном потолке из гипсокартона.





Фото 11. Место затопления балкона – проход водосточной трубы дома через балкон 3-го этажа вверх на второй этаж и выход за пределы балкона.



Фото 12. Следы намокания потолка в гостиной.

**Вывод:**

Факт затопления балкона кв. 1 д. 36 по ул. Красногвардейской г. Геленджика Краснодарского края имеется.

Также имеется факт намокания потолка в гостиной.



## 2.2. По вопросу

### *Если имеется, то какова причина затопления?*

Как было указано в начальной части исследования системными причинами проникновения воды в непредусмотренные места – по гидроизоляции, в межэтажные перекрытия, стены и пр., являются:

- ошибки или недостаточная проработка в проекте вопросов эвакуации воды с балконов;

- нарушение технологии строительства;

- брак при выполнении гидроизоляции, стяжки, утепления балконов, организации слива воды с балконов.

Эти причины имеют отношение ко всем балконам, в том числе и к исследуемому.

Несистемной причиной (и самой важной) в данном случае является изменение траектории прокладки водосточной трубы, по которой вода эвакуируется с крыши на землю. Она является первопричиной, на которую уже накладываются перечисленные выше 3 системные причины.

С крыши до третьего этажа водосточная труба проходит по стене рядом с балконами. На 3-м этаже траектория прокладки трубы изменяется – она изгибается и заходит внутрь балкона, проходит через площадку балкона на 2-й этаж и сразу за этим по низу балкона 3-го этажа выходит опять за пределы балкона (фото №10, 11, 13).

Причиной затопления является проникновение воды через бетонную площадку с 3-го этажа на 2-й этаж в месте прохода водосточной трубы. Не исключено также, что водосточная труба имеет стык в месте прохода через бетонную плиту, через который вода также может попадать в отверстие. Весь «пирог» балконной плиты в месте прохода трубы через балконную плиту является очень рыхлым, легко проницаемым для воды. Это видно из фото отверстия, просверленного в полу балкона.



Фото 13. Изменение траектории прокладки водосточной трубы на 3-м этаже.

В отверстии виден электрический кабель белого цвета к светящейся вывеске Сбербанка. При затоплении вода увлажняет конструкции балкона и кабель, что опасно для жизни.

\* То есть, если бы не было изменения траектории прокладки водосточной трубы, то не было бы просверлено и отверстие в балконной плите, соответственно, не было бы открытого пути для протекания воды с балкона 3-го этажа на 2-й.

Причина, по которой была изменена траектория трубы, объясняется желанием обойти светящуюся вывеску Сбербанка, а не пересекать ее. Об этом говорит также то, что все остальные трубы в доме и других домах выполнены прямолинейно, без таких



искусственных изломов. Никаких дополнительных подключений к этой трубе нет. С точки зрения организации строительства изменение траектории можно было сделать проще – провести трубу прямо вниз на 3-м этаже, пройти через балкон 3-го этажа правее и, не заходя на балкон 2-го этажа, провести по существующей траектории вправо. Это уменьшит количество «переломов» трубы с 3 до 1 и возможность засорения листвой, иголками и строительным мусором.



Фото 14. Состав балконной плиты - легко водопроницаемые негерметичные материалы. Электрический кабель светящейся вывески Сбербанка.

Дополнительно осмотрен общий балкон второго этажа. На балконе имеются следы постоянного застоя воды от осадков и отсутствие сливных отверстий. По плинтусу в зоне затопления проложен электрический провод освещения с напряжением 220в. Провод может быть легко поврежден и механическим путем, например при наступании на него. Такая прокладка провода представляет большую опасность поражения электрическим током.



Фото 15. Балкон с электрическим проводом в зоне затопления. Отсутствуют сливные отверстия.

### **Вывод:**

Причиной затопления балкона 2-го этажа является устройство прохода водосточной трубы через плиту балкона 3-го этажа и проникновение воды через это отверстие с поверхности балкона 3-го этажа.

### **2.3. По вопросу**

#### ***Каковы способы устранения протекания?***

Самым действенным способом устранения протекания является перенос водосточной трубы и устройство ее снаружи балкона 2-го этажа в прямолинейном направлении с крыши до места существующего поворота на уровне 2-го этажа.

Учитывая, что работы нужно проводить на уровне 2-го и 3-го этажей, это сравнительно небольшая и недорогая работа. Эта работа может быть выполнена с подъемника.

Такой способ устранил излишние изгибы водосточной трубы, сделает ее прямолинейной на уровне 3 этажа, уменьшит возможность ее засорения. Устранится также и протекание на балконе 2 этажа.

Оставшееся отверстие в плите балкона 3-го этажа необходимо заделать и тщательно загерметизировать.

Другие способы устранения протекания требуют разделки отверстия и герметизации места прохождения трубы.

По трудоемкости эти работы при условии качественного исполнения сопоставимы, но риск повторного протекания сохранится, т.к. в месте сочленения разнородных материалов - бетон и пластмассовая труба всегда будет образовываться трещина.

### **Вывод:**

Наилучшим способом устранения протекания является перенос водосточной трубы и устройство ее снаружи балкона 2-го этажа.

### **2.4. По вопросу**

#### ***Является ли причиной протекания застекление балкона?***

Застекление балкона 2-го этажа препятствует попаданию осадков при сильном ветре на балкон.

Кроме этого, застекление несет дополнительные очень полезные функции:

- значительно снижает уровень шума от транспорта (дом находится в 4-5м от шумной магистральной улицы г.Геленджика);
- значительно снижает попадание пыли от транспорта;
- повышает теплоизоляцию дома в целом.

Застекление балкона выполнено качественно.





Фото 16. Застекление балкона кв.№1.  
Место протекания.

Застекление балкона не может являться причиной протекания также потому, что оно является защитой от воды, которая при отсутствии застекления попадала бы в нижнюю часть балкона, а следы протекания имеются в верхней части балконного пространства – на нижней поверхности балконной плиты 3-го этажа.

**Вывод:**

**Застекление балкона не является и не может являться причиной протекания.**

### **ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

1. В процессе подготовки настоящего заключения эксперт исходил из того, что документы и материалы, представленные Заказчиком, являются достоверными.
2. При проведении экспертизы предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат исследования. На экспертах не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
3. Данное заключение содержит профессиональное мнение эксперта о величине ущерба и действительно только на дату проведения экспертизы. Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, других условий, которые могут повлиять на результат исследования спорного объекта.
4. Исходные данные, использованные экспертом при подготовке данного заключения, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, эксперт не может гарантировать их абсолютную точность.
5. От эксперта не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного заключения, кроме как на основании официального вызова в суд.

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Настоящее заключение предназначено для рассмотрения материалов гражданского дела и не может быть использовано иначе, чем это оговорено в поставленной перед экспертами задаче.

Никто иной не имеет права публикации данного заключения в средствах массовой информации и передаче методологии экспертного исследования третьим лицам без письменного согласия на то эксперта.

### 3. ВЫВОДЫ:

#### 3.1. ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ:

*Имеется ли факт затопления балкона кв. 1 д. 36 по ул. Красногвардейской г. Геленджика Краснодарского края?*

Факт затопления балкона кв. №1 д.36 по ул. Красногвардейской г.Геленджика Краснодарского края имеется.

Также имеется факт намокания потолка в гостиной.

#### 3.2. ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ:

*Если имеется, то какова причина затопления?*

Причиной затопления балкона 2-го этажа является устройство прохода водосточной трубы через плиту балкона 3-го этажа и проникновение воды через это отверстие с поверхности балкона 3-го этажа.

#### 3.3. ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ:

*Каковы способы устранения протекания?*

Наилучшим способом устранения протекания является перенос водосточной трубы и устройство ее снаружи балкона 2-го этажа.

#### 3.4. ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ:

*Является ли причиной протекания застекление балкона?*

Застекление балкона не является и не может являться причиной протекания.

Эксперт:

А.Г. Сизоненко





НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ  
Регистрационный номер 0206

# СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

ОСЭ 2019/11-4040

Действителен с 12.11.2019г. по 12.11.2022г.  
(сведения о приостановке действия [www.sarps.ru](http://www.sarps.ru))

Решением экспертно-аттестационной комиссии Отдела по сертификации  
на основании Удостоверения ЧОУ ВО Южный институт менеджмента  
№ 232409795748 от 27.09.2019г.

**СИЗОНЕНКО АЛЕКСАНДР ГЕОРГИЕВИЧ**

сертифицирован(а) в соответствии с правилами системы добровольной  
сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы,  
зарегистрированной Федеральным агентством  
по техническому регулированию и метрологии  
(Регистрационный номер РОСС RU.И993.04.ОСЭ1)  
по специализации

**«Основы судебной экспертизы»**

Протокол заседания экспертно-аттестационной комиссии  
Отдела по сертификации № 825 от 12.11.2019г.

Генеральный директор



А.Н. Кимлач





НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ  
Регистрационный номер 0206

# СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

ОСЭ 2019/11-4041

Действителен с 12.11.2019г. по 12.11.2022г.

(сведения о приостановке действия [www.sjprav.ru](http://www.sjprav.ru))

Решением экспертно-аттестационной комиссии Отдела по сертификации на основании  
Удостоверения ЧОУ ВО Южный институт менеджмента № 232409795748 от 27.09.2019г.

**СИЗОНЕНКО АЛЕКСАНДР ГЕОРГИЕВИЧ**

сертифицирован(а) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности  
экспертов в области судебной экспертизы, зарегистрированной Федеральным агентством по  
техническому регулированию и метрологии (Регистрационный номер РОСС RU.И9993.04.ОСЭ1)  
и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализированным

- 16.1 «Исследования строительных объектов и территорий, функционально  
связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки»
- 16.2 «Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью  
установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьей  
обязанности входило обеспечение безопасных условий труда»
- 16.3 «Исследование домовладений с целью установления возможности их  
реального раздела между собственниками в соответствии с условиями,  
заданными судом; разработка вариантов указанного раздела»
- 16.4 «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях  
установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение  
технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения  
строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих  
функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»
- 16.5 «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных  
систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества  
и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»
- 16.6 «Исследования помещений жилых, административных, промышленных и  
иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения  
стоимости их восстановительного ремонта»
- 27.1 «Исследование объектов землеустройства, земельных участков, зон с особыми  
условиями использования территорий, в том числе с определением их границ на  
местности»

Протокол заседания экспертно-аттестационной комиссии  
Отдела по сертификации № 825 от 12.11.2019г.

Генеральный директор

А.Н. Кисляч



Частное образовательное учреждение  
высшего образования  
Южный институт менеджмента

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232403241022

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
2851-СЭС

Горизонт  
Краснодар  
Дата выдачи

27 июля 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Сизоненко**

**Александр Георгиевич**

с 07 декабря 2015 года по 27 июля 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**ЧОУ ВО Южный институт менеджмента**  
по программе "Судебная строительно-техническая и  
стоимостная экспертиза объектов недвижимости"

Решением от

**27 июля 2016 года, протокол № 11**

дипломом подтверждает присвоение квалификации

**судебный эксперт**

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере  
**судебной строительно-технической и стоимостной**  
**экспертизы объектов недвижимости**



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь