



ЭТАП № 1

Подписание мирового соглашения. Подготовительный этап.

С 17.09.2025 утверждено судом мировое соглашение с застройщиком Кировградская 4/3 на проведение работ по устранению:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

**о прекращении производства по делу в связи с утверждением
мирового соглашения**

г. Екатеринбург
17 сентября 2025 года

Дело №А60-19563/2024



ЭТАП №2

Техническое задание.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ОТ «02» ОКТЯБРЯ 2025 Г.

ул. Кировградская, 4/3, подземная автостоянка -1, -2 уровень

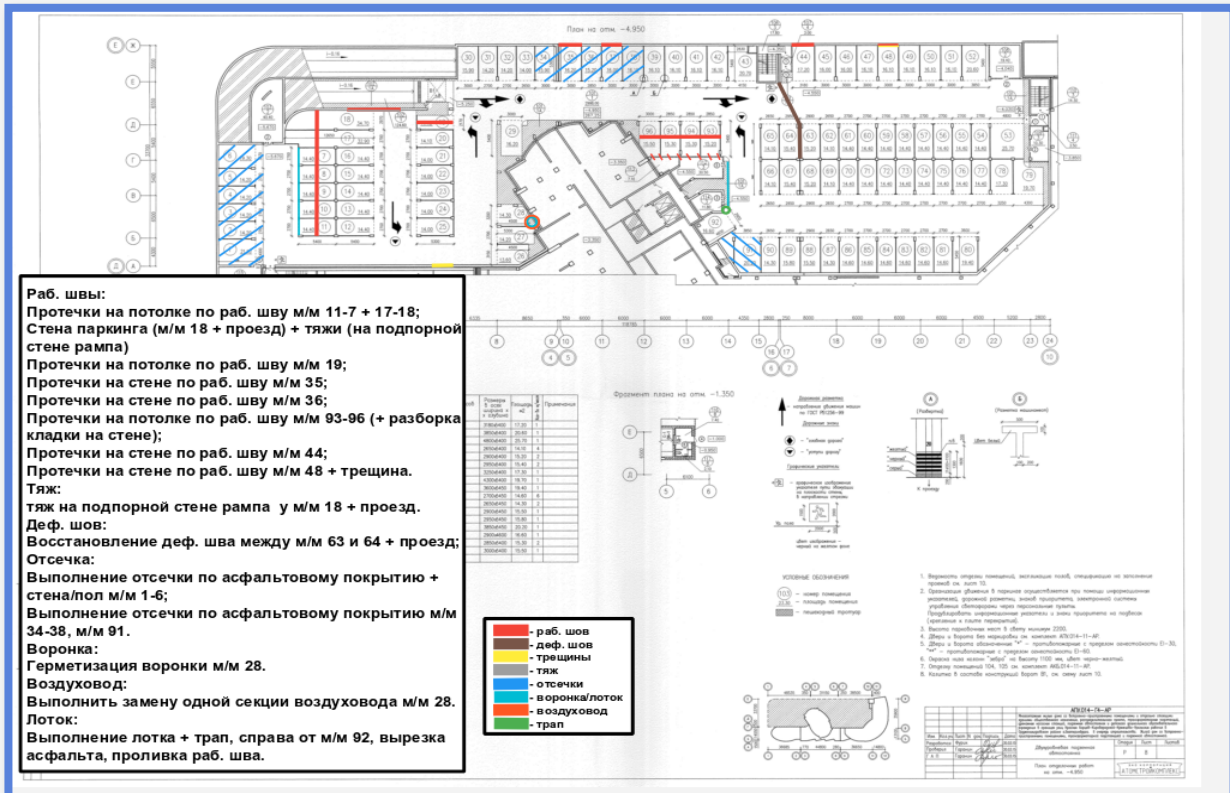
Обеспечение герметичности монолитных конструкций подземной
автостоянки в местах образования промочек

После подписания соглашения УЖК «Территория Север» составила **02.10.2026** техническое задание на выполнение работ для подрядной организации.

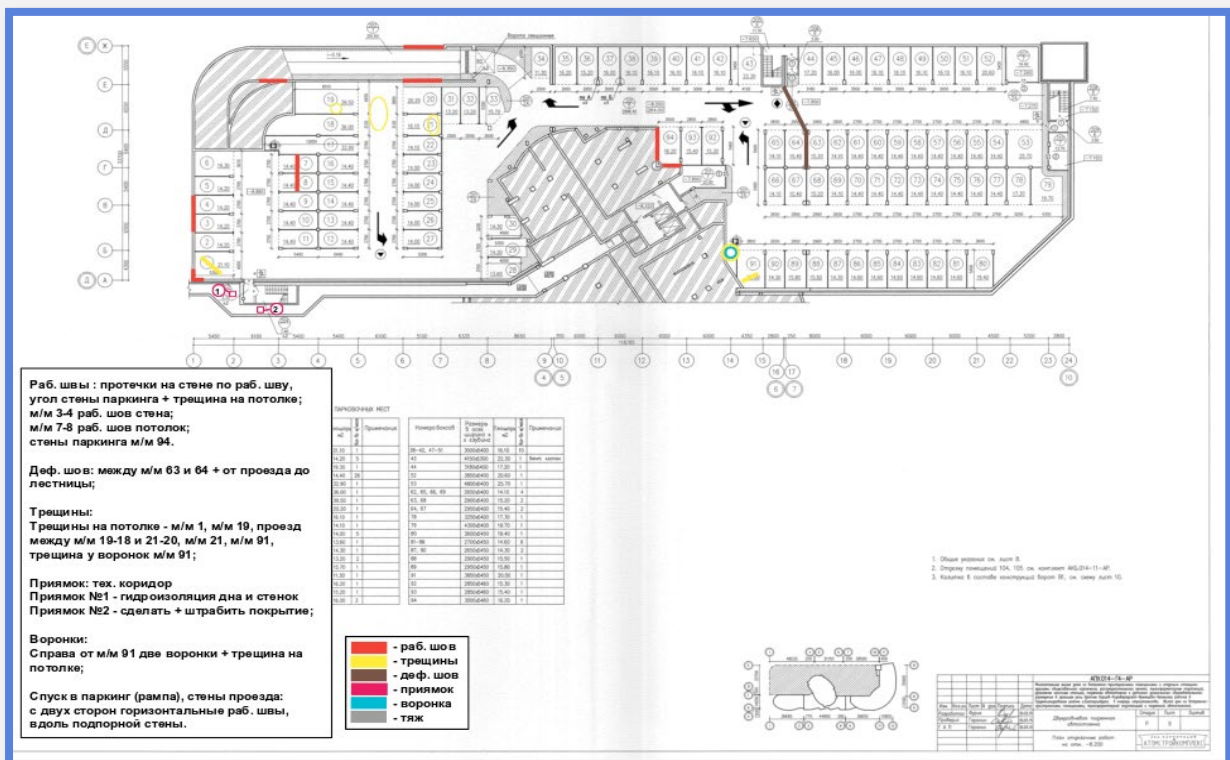
Срок реализации данного процесса от полугода и более так как перечень работ был большой.

Далее представлена **схема проведения работ -1,-2 уровня.**

-1 уровень



-2 уровень





ЭТАП №3

Начало проведения работ.

После согласования технического задания начались следующие работы:

- расшивка, заполнение ремонтным гидроизоляционным составом трещин по монолитным конструкциям (стена, потолок) паркинга в местах промочек на парко-местах;
- устройство лотка вдоль парко-мест на обоих уровнях для организации отвода воды с асфальтового покрытия в дренажную систему паркинга (исключение подтопления парко-мест)
- герметизация водоприемных воронок в месте прохода в плите перекрытия
- устройство деформационного шва с обеспечением герметичности узла примыкания двух конструкций в месте промочек над парко-местами (между уровнями)
- инъектирование ремонтным составом рабочих соединений в железобетонных конструкциях (стена/пол, стена/потолок, плита перекрытия)
- устройство дренажного приемка в техническом коридоре и монтаж напорной канализации для организации отвода воды
- герметизация рабочих швов по монолитным конструкциям въездной ramпы.



Проектным решением по рабочим швам несущих конструкций паркинга предусмотрена оклеечная гидроизоляция. Локально по наружным стенам паркинга наблюдались места намокания по вертикальным соединениям конструкции, что свидетельствует о нарушении наружной гидроизоляции по рабочим швам. Для устранения промочек была произведена расшивка вертикального соединения монолитных конструкций и заполнение шва ремонтным гидроизоляционным составом «Гидропаколь Шовный (Эластичный)».

Ремонтный гидроизоляционный состав «Гидропаколь Шовный (Эластичный)».

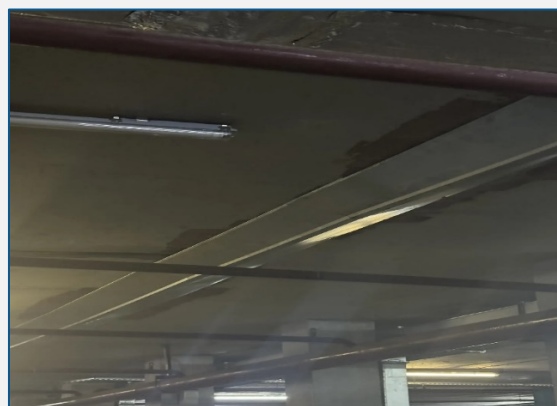
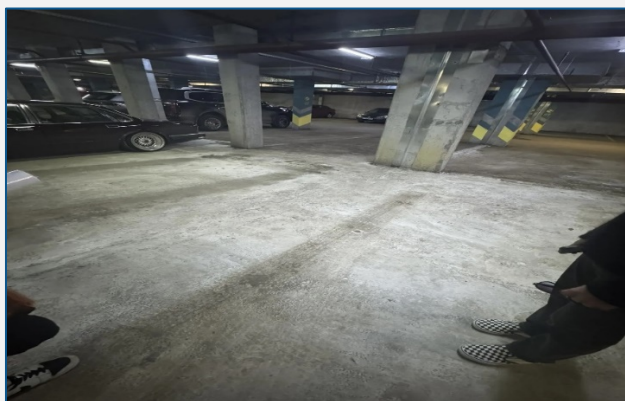


Смесь предназначена для восстановления целостности и долговременной гидро-изоляции деформационных швов, рабочих стыков, трещин и узлов примыкания в конструкциях из бетона, железобетона и кирпичной кладки.

Материал эффективно защищает от проникновения дождевых, грунтовых и промышленных вод, останавливая процессы коррозии и разрушения, тем самым восстанавливая эксплуатационные характеристики конструкций и значительно увеличивая их срок службы.



Проектным решением застройщика уклон асфальтового покрытия предусмотрен в сторону парко-мест №1-6, но не обеспечена организация отвода воды с колёс машин в переходный период. Для исключения скопления воды непосредственно на парко-местах было принято решение по установке водоотводного лотка на проезжей части с удалением воды на нижний уровень паркинга в проектный дренажный приямок.



Проектным решением не предусмотрена гидроизоляция между уровнями паркинга. В местах расположения деформационного шва наблюдались намокания на нижнем уровне паркинга, вследствие раскрытия узла. Также причиной промочки являлось образование трещин по плите перекрытия и выкрашивание асфальтового покрытия. Для устранения промочки на нижнем уровне выполнялись мероприятия по обеспечению герметичности поверхности покрытия на парко-местах верхнего уровня путем нанесения эластичного состава для ремонта трещин в бетоне BARS® «ПЦГ», в т.ч. гидроизоляция тела деформационного шва. Дополнительно на нижнем уровне вдоль деформационного шва, по низу плиты перекрытия, был произведен монтаж нащельника с уклоном в сторону колонны для отвода случайных стоков.



Ранее наблюдались намокания вокруг водоприемной воронке, проходящей в теле плиты покрытия паркинга. Причиной образования промочки являлось нарушение герметичности соединения рулонной гидроизоляции, выполненной по верху плиты покрытия паркинга, и водоприемной воронки. Для устранения намокания были произведены мероприятия по инъецированию стыка водоприемной воронки и плиты покрытия со стороны паркинга путем нанесения материала «Гидропаколь эластичный однокомпонентный», «Гидропаколь инъекционный Б». Дополнительно, для исключения намокания на стыке трубы ливневой канализации и водоприемной воронки выполнена фальш-воронка.



При обильных осадках в техническом коридоре наблюдается подтопление, уровень воды достигает более 50 мм. Вследствие поступления воды в техкоридор далее она распространяется в пространство нижнего уровня паркинга. Для исключения данного участка в техническом коридоре выполнен монтаж дренажных приемков 2 шт. с обеспечением отвода воды через напорную канализацию в проектный приямок, расположенный в паркинге.



Наблюдались промочки по рабочим швам на подпорных стенках въездной ramпы паркинга. Причиной поступления воды через монолитную конструкцию является нарушение оклеечной гидроизоляции со стороны грунта, а также нарушение уклона покрытия на примыкании к ramпе паркинга в уровне благоустройства. Для устранения промочек были выполнены мероприятия по обеспечению герметичности рабочих соединений по монолитным стенам путем нанесения материала «Гидропаколь шовный эластичный двухкомпонентный», а также поднят уровень благоустройства от въездной ramпы паркинга на проезжую часть.

После таяния снега в апреле 2026г. произошло подтопление портала выхода из лифтового холла в подземным паркинг, поступление воды происходило через деформационный шов, располагающийся между паркингом и домом (на верхнем уровне), а также через несущие конструкции портала на нижнем уровне, граничащие с грунтом.

Для выявления причин образования промочек по деформационному шву на верхнем уровне паркинга было произведено вскрытие благоустройства перед входной группой жилого дома для определения состояния гидроизоляционного покрытия и устранения скрытых недостатков. В ходе производства работ обнаружено, что гидроизоляционный слой на вертикальной плоскости (цоколь дома) располагается ниже уровня тротуарного покрытия и имеет повреждения при заведении под декоративную штукатурку мокрого фасада.



Для устранения выявленных дефектов по гидроизоляции деформационного шва было принято решение по поднятию уровня гидроизоляции выше финишного покрытия благоустройства с обеспечением герметичности на примыкании к мокрому фасаду.



Дополнительно было обнаружено, что кабельная линия наружного освещения, проходящая через цокольную часть дома и гидроизоляцию паркинга выполнена негерметична, не оформлен проход сетей в монолитной конструкции, что также приводило к подтоплению паркинга и портала через деформационный шов.



После выполнения вышеуказанных работ по гидроизоляции деформационного шва между подземным паркингом и домом и поступления атмосферных осадков повторных намоканий в изнутри паркинга, в т.ч. по portalу нет. Наблюдается поступление влаги по низу стен портала нижнего уровня паркинга.



ЭТАП №4

Продолжение работ.



Для устранения промочек на нижнем уровне в порталах управляющей компанией запланированы мероприятия по демонтажу отделочного слоя на стенах, покрытия пола до несущих конструкций с дальнейшим выполнением проникающей гидроизоляции по рабочим соединениям, а также инъецирование тела монолитной конструкции для преграждения поступления воды внутрь помещений.