

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
для общественных активистов по технологиям работы при
осуществлении контроля за осуществлением программ по капитальному
ремонту

(капитальный ремонт мягкой кровли)

Москва
2019 г.

Оглавление

<i>Введение.....</i>	3
<i>Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома</i>	4
<i>Капитальный ремонт мягкой кровли.....</i>	6
Общая информация	6
Специфика мягких кровель:	6
Виды мягких кровель:	6
Рулонная битумная кровля	7
Способы крепления битумной рулонной кровли.	7
Мастичная наливная кровля	9
Рулонные полимерные мембраны	10
<i>На что следует обращать внимание при проведении работ по капитальному ремонту мягких кровель</i>	10
<i>Приемка выполненных работ</i>	12
<i>Осуществление контроля за капитальным ремонтом крыши</i>	13
<i>Осмотры выполненных работ. На что обратить внимание. Замечания.....</i>	14
<i>Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах</i>	15

Введение

Настоящие методические рекомендации созданы для общественных активистов, представителей собственников помещений многоквартирных домов, назначенных общим собранием для контроля хода выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Данные рекомендации содержат основные положения, которые позволят представителям общественности на более высоком и качественном уровне проверять ход капитального ремонта общего имущества, связанного с ремонтом мягкой кровли.

Данные методические рекомендации содержат информацию посвященную контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту мягких кровель в многоквартирных домах. Данные рекомендации содержат краткие рекомендации, целью которых является акцентирование внимания общественности на определенных видах работ по ремонту мягких кровель, а также содержит информацию о типовых ошибках, возникающих при данном виде ремонта.

Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

В соответствии с действующим законодательством собственники:

- 1) Принимают решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (о способе формирования фонда капитального ремонта).
- 2) Принимают решение о проведении капитального ремонта в своем доме и утверждают перечень работ.
- 3) Принимают участие в приемке работ по капитальному ремонту
- 4) Могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и иные решения, установленные жилищным законодательством.

Процедура принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме установлена статьей 189 Жилищного кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора, либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Капитальный ремонт мягкой кровли

Общая информация

Мягкая кровля – термин, объединяющий ряд гибких кровельных материалов с превосходными потребительскими качествами. Ее штучные и рулонные разновидности безупречно защищают дом от атмосферных «напастей» и эффектно украшают экстерьер. Мало весят, не требуют усилий в раскрое и креплении. В числе плюсов солидно фигурирует возможность уложить покрытие собственноручно. Для идеального результата необязательно владеть навыками кровельщика. Нужна сноровка, терпение, инструмент и сведения о том, чем технология укладки мягкой кровли отличается от прочих способов и как правильно устроить крышу.

Специфика мягких кровель:

Материалы из группы мягких кровельных покрытий представляют собой модифицированные варианты старого-доброго рубероида. Новые разработки позаимствовали у предшественника гибкость и легкость, по праву возглавляющие список преимуществ. Сохранили непоколебимые водоотталкивающие свойства, благодаря которым дольше служит деревянная основа и стропильная система. Улучшился состав, за счет чего сроки безупречной работы материалов увеличились в трехкратном размере.

Виды мягких кровель:

Рулонные материалы, поставляемые в соответствующем названию формате. К ним относятся битумные потомки рубероида и новые представители, такие как полимерные мембраны. Рулонные покрытия укладываются полосами. Битумные материалы крепятся путем наплавления, полимерные – посредством частичного или полного приклеивания. С их помощью в основном обустраивают плоские и пологие крыши со скатами до 3°, допустимо до 9°. Востребованы рулоны большей частью в индустриальном строительстве;

Кровельные мастики, поставляемые в готовом или в подлежащем разогреву холодном виде. Напыляются или наносятся толстым слоем на плоские крыши, в результате чего получается монолитное покрытие без швов. Для укрепления используется армирующая сетка. Сфера применения ограничена плоскими кровлями;

Битумная черепица, поставляемая в гибких гонгах-плитках. По сути, это улучшенный рубероид, разрезанный на относительно небольшие листы. Край гонтов оформлен фигурными лепестками для имитации керамического прототипа. Тыльная сторона оснащена клейкой полосой, предназначенной для крепления к деревянной основе. Приклеивают поштучно. Дополнительно в каждый гонт забиваются кровельные гвозди либо саморезы. От нагрева

битумной кровли солнечными лучами происходит спекание плиток и превращение их в сплошную кровельную оболочку.

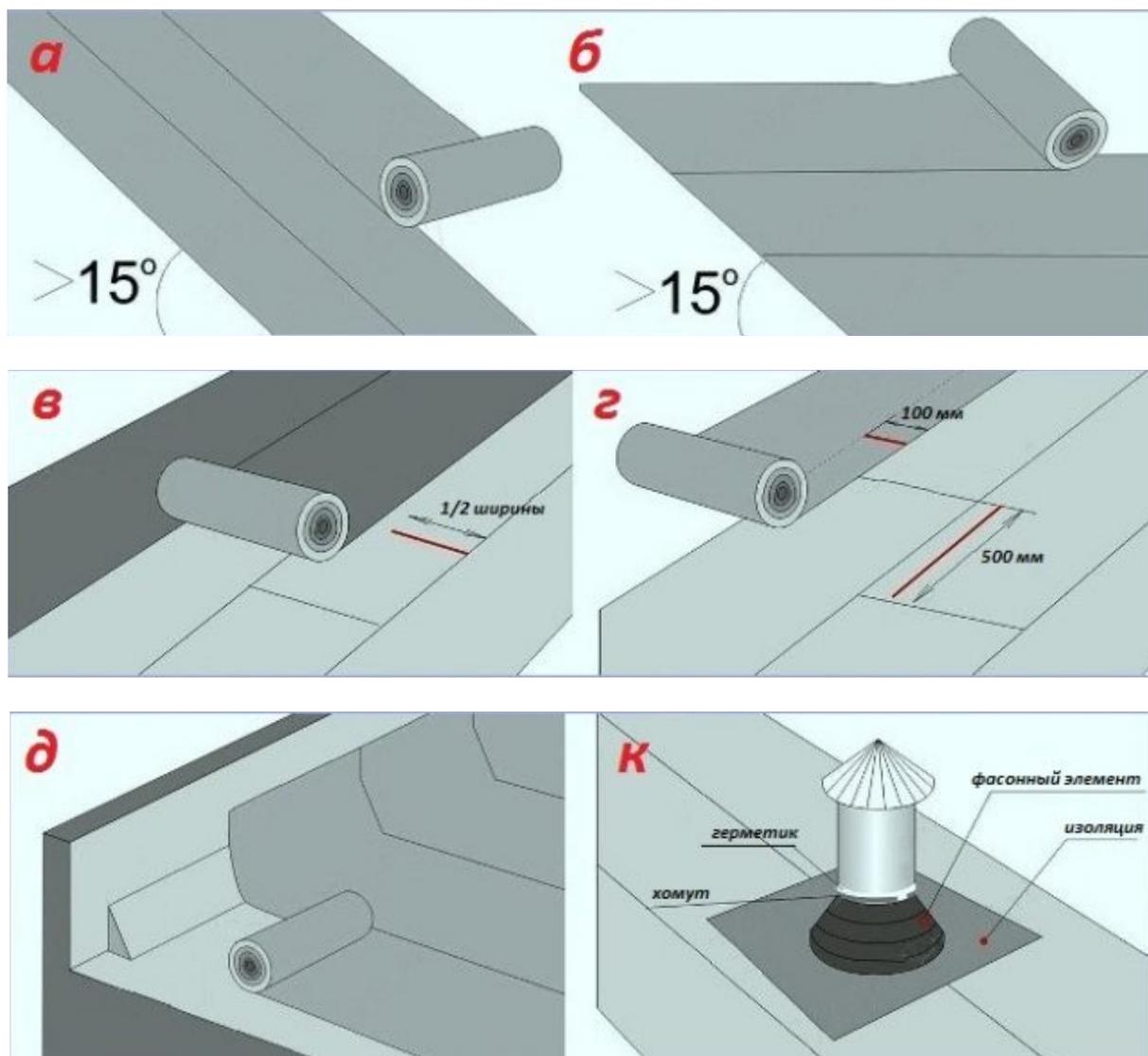
При капитальном ремонте многоквартирных домов как правило и в большинстве случаев применяются рулонные кровельные материалы.

Рулонная битумная кровля

Сфера применения разновидностей мягкой кровли тесно связана с техническими особенностями и методом укладки, сведения о которых обеспечат грамотный подбор материала.

К разряду битумных кровельных покрытий отнесем и новое битумно-полимерное поколение и материалы с модифицированным битумным составом, потому что существенных различий в области их использования не наблюдается. Да и укладываются они аналогичным образом.

Процесс укладки и крепления кровли.



Способы крепления битумной рулонной кровли.

Для крепления битумно и битумно-полимерной рулонной кровли к основанию применяются 4 метода:

Приклеивание на горячую мастику с дружественным битумным или битумно-резиновым составом. Проверенный, но устаревший способ, требующий недешевой механизации процесса для приготовления вязущего вещества и обязательного участия бригады опытных исполнителей. Кровля сооружается в 4-5 взаимно-перпендикулярных слоя;

Приклеивание на холодную мастику типа «Вишера», прочно сцепляющую покрытие с грунтованным основанием. Способ применим только к материалам толщиной до 2,8мм. Мастика наносится ровным слоем не на основу, а на прикрепляемый кусок покрытия длиной около 50 см или на весь лист. После фиксации полосы на предназначенном месте поверхность ее тщательно притирается силиконовым валиком для удаления воздуха и излишков клеящего вещества. В процессе участвуют минимум два кровельщика: один наносит мастику и раскатывает рулон, другой работает валиком от середины прикрепленного полотна к краям. И так до завершения укладки;

Наплавление холодным методом. Производится посредством растворения утолщенного битумного слоя с тыльной стороны материала. Нижнюю поверхность предназначенного к укладке листа обрабатывают керосином или уайт-спиртом. Растворителем наносится также на заранее подготовленное праймированное основание. Полосы крепятся стандартно с нахлестом по бокам 10-12 см и в торцевых соединениях 15 см. С укладкой данным методом может справиться один исполнитель, но действовать ему нужно в весьма резвом темпе;

Наплавление, совершаемое путем сцепления расплавленного или разогретого тыльного слоя материала с основанием, предварительно обработанным битумной мастикой. Плавят тыльную сторону покрытия толщиной от 2,2 до 5,0мм газовыми горелками, из-за чего часть оболочки выгорает и слегка теряет в плане износостойкости. К тому же огневой способ довольно опасен из-за угрозы случайных возгораний. Разогревают более щадящими инфракрасными нагревательными приборами по всей ширине листа. Укладку выполняют по минимуму два человека. Один постепенно раскатывает и расплавляет поверхность листа по всей ширине, второй прижимает его силиконовым валиком к поверхности.





Мастичная наливная кровля

Несмотря на относительно высокую стоимость материалов, устройство мягкой мастичной крыши из полимерных, битумно-полимерных и битумных мастик обойдется дешевле, чем сооружение кровли с рулонным покрытием аналогичного состава. Все дело в частичной механизации кровельных работ. У мастичных покрытий, называемых также наливными, есть один весьма веский плюс – монолитный кровельный ковер не имеет швов, признанных потенциальными зонами для протечек.

Без минусов тоже не обошлось: очень сложно сформировать равномерный слой. Второй недостаток заключается в требованиях к влажности основания. Ни мокрым, ни влажным оно не должно быть, что накладывает внушительные ограничения на выбор климатического периода для укладки. Если синоптики предвещают осадки по завершении монтажа, к работе тоже лучше не приступать.

Работу по устройству мастичного ковра начинают с низких участков кровли, продвигаются к верхним точкам. На бортики по вертикальным стенкам устанавливается оцинкованная металлическая планка для защиты верхнего края. Карнизы защищают оцинкованным фартуком.



Рулонные полимерные мембраны

Кровельные мембраны представлены многочисленным рядом стройматериалов с устойчивой к гниению армирующей базой и двусторонней полимерной оболочкой. К ним относятся:

ПВХ-мембраны, созданные на основе полиэфирной сетки с покрытием из пластифицированного полимера. Зачастую крепятся к основанию клеевым способом на холодную мастику или клеевой состав. В единое полотно полосы соединяются сваркой горячим воздухом. Желаящие провести монтаж мягкой мембранной кровли своими руками могут воспользоваться балластной методикой, согласно которой полотна укладываются свободно и просто прижимаются балластом из окатанной гальки, гравия, бетонных плит или тротуарной плитки. Для облегчения процесса крепления ПВХ-полотен есть еще телескопический крепеж с широкой площадью пластиковой опоры и саморезом внутри крепежной системы;

ЭПДМ-мембраны с основой их полиэфирной сетки и двусторонней оболочкой из синтетического каучука. Крепление к основе и соединение полотен производится только клеевым способом. Данный факт признают недостатком каучуковых рулонных покрытий, т.к. клеевое соединение уступает в надежности сварке;

ТПО-мембраны с основой из стеклоткани или сетки и оболочками из термопластичных олефинов. Как и ПВХ-мембраны крепятся к основанию путем приклейки на мастику или клей, а соединяются в полотно сваркой.

В малоэтажном строительстве чаще всего применяются мембранные покрытия ПВХ, играющие одновременно роль гидроизоляции и декоративного материала. Их выпускают в довольно обширной цветовой палитре, что немаловажно для владельца частного дома. Аналоги с маркировкой ТПО уступают по дизайнерским критериям, потому нередко служат банальной изоляцией в кровельном пироге. Если требуется покрыть крышу со сложной конфигурацией, подойдет эластичный материал ЭПДМ. Стелют мембрану на бетонную стяжку, на выравнивание из доски, фанеры, ОСП листов, на ж/б плиты и старую гидроизоляцию.

На что следует обращать внимание при проведении работ по капитальному ремонту мягких кровель

Примыкания

Для устройства примыканий кровельного ковра к вертикальным поверхностям необходимо проконтролировать, чтобы был выполнен переходной бортик из цементно-песчаного раствора размерами 100x100мм под углом 45 градусов к поверхности кровли

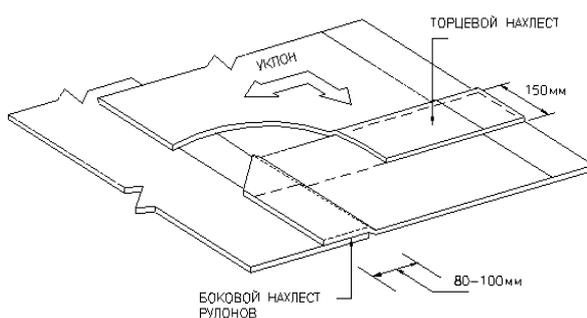


Огрунтовка

Обращаем внимание, чтобы для обеспыливания стяжки и более качественного сцепления кровельного покрытия со стяжкой используется битумный праймер (огрунтовка)



Нахлесты при укладке рулонного ковра



Качественное выполнение примыканий к трубам

Обращаем внимание на адгезию кровельного материала и на герметичность.



Приемка выполненных работ

Все обнаруженные в процессе осмотра дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный акт подписывается уже после устранения дефектов.

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству, необходимо совместно с представителем подрядчика составить акт приемки выполненных работ и дефектную ведомость, которая является приложением к такому акту. Подрядчик несет гарантийные обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые предъявляются подрядчику, должны быть обоснованы.

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого исполнитель работ обязан устранить обнаруженные дефекты. Однако при этом подрядчик не несет ответственности и не обязан устранять в течение гарантийного срока те дефекты, которые возникли в результате неправильной эксплуатации.

Требования к качеству работ должны быть прописаны в договоре.

Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы многоквартирного дома (например, крыши, фасады, фундаменты или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Рабочие комиссии назначаются решением (приказом) организации-заказчика. В состав рабочих комиссий рекомендуется включать представителей заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, подрядных организаций, субподрядных организаций, лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Рабочая комиссия проверяет состав и полноту исполнительной документации, соответствие выполненных ремонтно-строительных работ проектной документации, соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ, готовность объекта по данному виду работ к эксплуатации.

Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков.

В случае применения при капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов новых технологий подрядная организация в обязательном порядке передает лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанную соответствующим образом инструкцию по эксплуатации примененных технологий.

Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирных домов производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом (решением) заказчика.

В состав приемочных комиссий рекомендуется включать представителей заказчика (председатель комиссии), уполномоченных органов местного самоуправления; органов государственного жилищного надзора; организации, осуществляющей строительный контроль; лица, осуществляющего управление многоквартирным домом; проектных организации (при наличии проекта); подрядных организаций; субподрядных организаций; лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представители общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, готовность объекта к вводу в эксплуатацию.

При приемке выполненных работ необходимо обращать внимание:

- отсутствие гофрированности, пузырей;
- качество адгезии верхнего слоя к нижнему;
- качество устройства герметизации;
- наличие бортиков и устройство замка на фартуке;
- на примыканиях проверяем шаг дюбелей.

Осуществление контроля за капитальным ремонтом крыши

При оценке качества проведения ремонта крыши необходимо оценить ее внешний вид, качество кровельных материалов, соответствие фактического уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака. Следует проверить как уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли водосточная система и в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, не подтекает ли кровля, проветривается ли подкровельное пространство, обработана ли стропильная система антисептиками, огнезащитными средствами. Обратить внимание, не застаивается ли на крыше вода.

При устройстве кровли проверяется соответствие применяемых материалов проекту.

Документация, необходимая для предъявления рабочей комиссии по ремонту скатной кровли

1. комплект рабочей документации на капитальный ремонт кровли, разработанный проектной организацией, с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этой документации или внесенными в нее изменениями;

2. сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество кровельных материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных работ;
3. акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций (замененных или усиленных).

Осмотры выполненных работ. На что обратить внимание. Замечания.

Информацию о выполнении работ, связанную с капитальным ремонтом мягких кровель можно почерпнуть в: Строительные нормы и правила СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения». Так п.3.24 «Крыши следует проектировать с учетом следующих требований:

- до двух этажей включительно - неорганизованный водосток при обязательном устройстве козырьков над входами и балконами второго этажа, вынос карниза при этом должен быть не менее 0,6 м;
- до пяти этажей включительно - должен быть предусмотрен наружный организованный водосток;
- шесть и более этажей - должен устраиваться внутренний водосток.

На крыше зданий выше 10 м следует предусматривать ограждение в соответствии с ГОСТ 25772».

Следует обращать внимание и выявлять такие замечания как:

- Протечки у воронки внутреннего водостока



- Фартуки парапета недостаточно закреплены дюбелями



- Двери выхода на кровлю не закрываются плотно и не установлен замок



Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая);
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года; № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года; № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
8. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
9. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий;
10. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;
11. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
12. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
13. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
14. Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
15. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий.