

РЕГЛАМЕНТ · ДЛЯ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Регламент эксплуатации плоской кровли

Для мягких кровель с гидроизоляцией из битумно-полимерных материалов и мембран ПВХ, ТПО, ЭПДМ. Составлен по СП 17.13330.2017 «Кровли», рекомендациям производителей материалов и нашей практике обслуживания кровель торговых центров и складов.

1. Срок службы и цель регламента

Тип кровли	Срок службы до ремонта при правильной эксплуатации
Битумная наплавляемая	5–15 лет
Мембранная: ПВХ, ТПО, ЭПДМ	15–30 лет
С защитным слоем: балластная, инверсионная	30–50 лет

При соблюдении регламента кровля не требует дополнительных вложений весь срок службы, а протечки возникают до 5 раз реже.

2. Доступ на кровлю

1. Доступ ограничен; ключи — у службы эксплуатации; ведётся журнал выхода на кровлю.
2. Посещение — только в присутствии сотрудника службы эксплуатации.
3. В местах прохода чаще двух раз в месяц — пешеходные дорожки.
4. По кровлям с механическим креплением пластиковым крепежом движение при температуре ниже -5°C запрещено.
5. Монтаж любого оборудования (антенны, кондиционеры, внешние блоки, реклама) — только по проекту, согласованному со специалистами по кровле, и в присутствии службы эксплуатации.
6. Оборудование — на специальных опорах, распределяющих нагрузку; тяжёлое — на фундаментах по несущим конструкциям с примыканиями гидроизоляции.
7. После работ сторонних подрядчиков — осмотр и контрольная проверка зоны работ.

3. Запрещено

- Проливы бензина, жиров, минеральных и растительных масел, органических растворителей; на мембране — любые нефтепродукты, включая битум.
- Скопление мусора и пыли: на них растут растения, повреждающие ковёр.
- Металлические лопаты, ломы и кирки при уборке снега; сметать мусор в водостоки.
- Прямой контакт битумно-полимерного материала с паром и поверхностями горячее 45°C .
- Лестницы без деревянных подкладок.

4. Профилактические осмотры

Сезон	Что проверить
Весна март–май · после таяния снега	Характер и размер вздутий; Сырые пятна в помещениях верхнего этажа — на план; Верхний слой ковра и защитное покрытие; Примыкания к выступающим конструкциям и оборудованию; Крепление металлических фартуков и свесов; Изоляция в местах пропуска воронок, стяжек, ограждений, мачт
Лето июнь–август	Растрескивание верхнего слоя ковра; Сползание полотен с вертикальных поверхностей; Разрушение покровного слоя рулонного материала; Трещины, пузыри, сплошные каверны
Осень сентябрь– ноябрь · листопад	Зоны застоя воды и загрязнение воронок — на план; Замачивание фасадов, карнизов, цоколей при наружном водостоке; Затекание воды через балконы и приямки; Очистка от листьев и хвои деревянными лопатами и метлами; мусор в водостоки не сметать
Зима декабрь– февраль	Зона и глубина снега, обледенение у карниза; Сосульки на карнизе при наружном водостоке; Обледенение вентиляционных шахт, зонтов, приточных отверстий; Ледяные пробки в водосточных трубах, неисправность воронок

Каждый осмотр: очистка листоуловителей и воронок, удаление мусора из ендов и желобов; проверка герметиков и крепежа на фартуках, парапетных крышках, воронках, рейках, хомутах — при необходимости обновление. Воронки, лотки и желоба весной и осенью — не реже 2 раз в месяц.

5. Уборка снега

- Деревянные лопаты, метлы или полимерные скребки.
- Оставлять слой снега 5–10 см над гидроизоляцией.
- Не допускать к уборке случайный персонал без инструктажа.

6. Бюджет

Вид ремонта	Основание	Источник средств
Текущий	Плановые осмотры весной и осенью; 10–30 ₽/м² в год, если ресурс кровли не исчерпан	Операционный бюджет
Аварийный	Внеплановая протечка; если весной протечек нет — с вероятностью более 90% не потребуются	Резерв в операционном бюджете
Капитальный	Истёк срок службы или аварийные ремонты не помогли; обязательно обследование и ТЭО	Капитальные (инвестиционные) расходы

7. Действия при протечке

1. Сфотографировать пятна и места капель, отметить их на плане этажа; записать, когда течёт: в дождь, после него, при таянии снега.
2. Не пускать на кровлю случайных подрядчиков с герметиком: заплатки «наугад» мешают найти дефект.
3. Собрать даты и места работ других подрядчиков на кровле.
4. Если протечка впервые — попробовать устранить своими силами по таблицам дефектов (битумная кровля, мембрана, конструктив). На мембране — только сварная латка из той же мембраны.
5. Если устранить сразу не удалось — вызвать подрядчика с оборудованием (ЭВК, тепловизор, дымовой метод).
6. Главный инженер готовит руководству письменный отчёт о протечках, принятых мерах и последствиях, прикладывает коммерческие предложения и получает письменный ответ.

Чем дольше не устраняется протечка, тем больше разрушается кровля: вода заполняет пирог, утеплитель превращается в «кашу», локальный ремонт становится невозможен, затем разрушаются конструкции, сети и электропроводка. Протекающая кровля за 2–3 года приходит к капремонту.

8. Приёмка работ подрядчиков

- Результат работ — полное отсутствие протечек; гарантия — на отсутствие протечек, а не «на выполненные работы».
- Инструментальная проверка ЭВК (EFVM) по ASTM D7877, при необходимости — тепловизор, дымовой метод.
- Швы — пробником, крепёж и герметик на примыканиях.
- Пролив кровли: высота воды по расчёту нагрузки, чаще 15–20 см, воронки временно закрыты, контроль 24–72 часа.

9. Годовое обслуживание Wrong Инновации

Фиксированная цена на год: 3 контрольных осмотра (вся кровля визуально + ЭВК в зонах риска), выезд при протечке за 4–48 часов, отчёт за 3 дня. Мелкий ремонт — по отдельной смете, уборку снега не выполняем.

Нужна независимая проверка? Первичная оценка по фото и чертежам — **бесплатно**, ответ за 1 рабочий день. +7 499 347 78 08 · leak-stop.ru