

Перечень и периодичность работ по содержанию кровли МКД

Совместно с экспертами команды «АДС365» мы подготовили для клиентов справочник, в котором собрали полный перечень работ по содержанию кровли МКД на год.

Наименование работы	Сроки	Основание
Проверять кровлю на отсутствие протечек	Постоянно. Срок устранения протечек отдельных элементов кровли – 1 сутки При выявлении любых нарушений в крыше МКД, приводящих к протечкам, УО, ТСЖ, ЖСК обязаны устранить такую протечку в течение 1 суток	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170 п. 4.6.1.10 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Проверять молниезащитные устройства, заземление мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Выявлять деформацию и повреждения несущих кровельных конструкций, антисептическую и противопожарную защиту: <ul style="list-style-type: none">деревянных конструкций;креплений элементов несущих конструкций крыши;водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон;выходов на крыши;ходовых досок переходных мостиков на чердаках;осадочных и температурных швов;водоприемных воронок внутреннего водостока.	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290

Наименование работы	Сроки	Основание
Проверять состояние: <ul style="list-style-type: none">защитных бетонных плит и ограждений;фильтрующей способности дренажного слоя;мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять температурно-влажностный режим и воздухообмен на чердаке, чтобы исключить конденсатообразование и переохладение чердачных перекрытий и покрытий	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Контролировать состояние оборудования или устройств, которые предотвращают образование наледи и сосулек	Постоянно, в зимний сезон	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Осматривать потолки верхних этажей МКД с совмещенными (бесчердачными) крышами, чтобы обеспечить нормативные требования их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	По мере необходимости	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять и при необходимости очищать кровлю и водоотводящие устройства от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости Прочистка водоотводящих устройств кровли – 5 суток с момента выявления загрязнения	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Проверять и при необходимости очищать кровлю от скопления снега и наледи	По мере необходимости	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять и при необходимости восстанавливать защитный красочный слой металлических элементов, окрашивать металлические крепления кровель антикоррозийными защитными красками и составами	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять и при необходимости восстанавливать насыпной пригрузочный защитный слой для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять и при необходимости восстанавливать пешеходные дорожки в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Проверять и при необходимости восстанавливать антикоррозийное покрытие стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 7 постановления Правительства от 03.04.2013 № 290
Обеспечивать исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Обеспечивать проектную высоту вентиляционных устройств	Постоянно	п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Поддерживать чистоту чердачных помещений и обеспечивать их освещенность	Постоянно	п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: <ul style="list-style-type: none">деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушения гидроизоляции наузлов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и других элементов);железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.);в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя);в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (поискорвдения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке);в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, воздушное растрескивание покровного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
В деревянных несущих конструкциях кровель: подтягивание болтов, хомутов и других металлических креплений в узловых соединениях и при необходимости замена поврежденных и загнवाющихся отдельных элементов	По мере необходимости	п. 4.6.1.3 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Обеспечивать достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков, а при необходимости – усилить тепловую изоляцию эффективными теплоизоляционными материалами	При проведении плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества	п. 4.6.1.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Проводить противогрибковую обработку деревянных кровель. При аварийном состоянии конструкций необходимо обеспечить безопасность людей	Не реже 1 раза в 10 лет при капитальном ремонте	п. 4.6.1.3 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Окрашивать металлические крепления крыш антикоррозийными защитными красками и составами	<ul style="list-style-type: none">По мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен;кровли из оцинкованной стали красятся после появления ржавых пятен и не реже 1 раза в 5 лет;покраска отдельных мест кровли производится ежегодно;швы промазывают по мере старения или порчи кровли	п. 4.6.1.6 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Промазывать швы в мягкой кровле, покрывать мягкие кровли мастикой с посыпкой крупным песком или обеспечивать устройство защитного слоя	Каждые 5 лет	п. 4.6.1.8 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Окрашивать антикоррозийными составами стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали		п. 4.6.1.8 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Обеспечивать устройство защитных покрытий на кровлях из рулонных или мастичных материалов	Мягкие кровли покрывают защитными мастикой не реже 1 раза в 5 лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой	п. 4.6.1.7 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Поддерживать в технически исправном состоянии: <ul style="list-style-type: none">несущие конструкции крыши;устройства и оборудование, в том числе расположенное на крыше;карнизы и водоотводящие элементы крыши;ограждения;гильзы;анкера;устройства молниезащиты.	По мере необходимости	п. 4.6.1.9 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Уплотнять неисправные лежачие и стоячие фальцы кровель из листовой стали с промазкой суриком или герметиком	По мере необходимости	п. 4.6.1.10 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Заклеивать мелкие отверстия и свищи (до 5 мм) суриковой замазкой или герметиком с армированием стекловолоком, стеклотканью или мешковиной		
Ставить заплаты из листовой стали		
Перметнизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом стыки между элементами кровельного покрытия в кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение	По мере необходимости	п. 4.6.1.12 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Заводить в штробы и защищать фарнуком из оцинкованной стали кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами	По мере необходимости	п. 4.6.1.13 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем в сопряжении с радиотрансляционными приборами и телевизионными		
Ремонтировать тесовые гонтовые и драночные кровли путем смены загнвших элементов с выполнением мер, предохраняющих кровлю от загнвания	По мере необходимости	п. 4.6.1.14 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Контролировать исключение возможности собственниками и пользователями помещений в МКД и иными лицами: <ul style="list-style-type: none">устанавливать радио и телевизионные антенны на крышах;заклеивать специальные вентиляционные отверстия (продухи) в крышах и слуховых окнах;производить конструктивные изменения в элементах крыш;находиться на кровлях, за исключением лиц, выполняющих работы по технической эксплуатации и ремонту кровли МКД.	Постоянно	п. 4.6.1.20, 4.6.1.22 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Контролировать вентиляцию крыш	Постоянно	п. 4.6.1.25 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Очищать кровлю от мусора и грязи	2 раза в год: весной и осенью	п. 4.6.1.23 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Обеспечивать при обслуживании крыш: <ul style="list-style-type: none">исправность системы водооттока;исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;вертикальную прокладку водосточных труб;утепление стояков внутреннего водостока, проходящих в чердачных помещениях;оборудование водоприемных воронок защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренажирующим отверстием;очистку водоприемных воронок от мусора и снега и их промывку;достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.	По мере необходимости	п. 4.6.1.26 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170
Обеспечивать достаточную высоту вентиляционных устройств: <ul style="list-style-type: none">для плоских кровель высота вентшахт должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания;высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м.	Постоянно	п. 4.6.1.27 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170

Наименование работы	Сроки	Основание
Контролировать: <ul style="list-style-type: none">недопустимость закупорки торцов блочек антисептиками, гидроизоляцией;недопустимость увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;обязательное наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой;для конструкций из сборного или монолитного железобетона – обеспечение прочности защитного слоя, отсутствия коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.	Постоянно	п. 4.6.1.28 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170