

Капитальный ремонт кровель. Как гарантировать долговечность результата?

Почти 10 лет назад в стране заработал Федеральный закон №271 «О капитальном ремонте». За этот период наладились финансовые механизмы, по регионам России проведены ремонтные работы, появились региональные операторы, отвечающие за капитальный ремонт. Тем не менее, споры о способе сбора средств и об осуществлении ремонта продолжают происходить по сей день. В основном это связано с консерватизмом отрасли. С одной стороны, это правильный подход, ведь от качества и надежности материалов зависит долговечность строительных работ. Здесь не может идти речь о применении неапробированных новинок – это опасно. С этим связан затяжной и трудоемкий процесс внедрения новых технологий и материалов, невзирая на то, что они способны увеличить срок службы систем и сделать процесс монтажа эффективнее и проще. Максим Скуратовский, руководитель направления ЖКХ СБЕ «Полимерные мембраны и PIR» компании ТЕХНОНИКОЛЬ, рассказал, как в настоящее время проводятся капитальные ремонты кровель, какие материалы используются и как происходит процесс внедрения новинок.

Отвечая на вопрос, что включает в себя капремонт крыш, можно сказать следующее. Капремонт – это демонтаж всех существующих слоев кровли до основания и устройство новой изоляционной системы. Обычно такие работы проводятся на кровлях, которым 30-40 лет, но крыша может попасть в программу и в «другом возрасте», все зависит от того, в каком состоянии она находится. Дело в том, что во второй половине прошлого века для устройства и ремонтных работ на кровлях применялись такие материалы, которые не могли обеспечить долговечность кровельного покрытия. Это могло вести к преждевременному износу и выходу кровель из строя.

Говоря о сроке службы, хочется отметить, что сегодня он может составить на более 15-20 лет, если провести ремонтные работы правильно. То же можно сказать и про современные гидроизоляционные и теплоизоляционные материалы (например, полимерные мембраны LOGICROOF или теплоизоляция LOGICPIR). Поэтому благодаря грамотно проведенному капремонту можно на долгое время забыть о протечках и дополнительных ремонтах.

Проработка проекта капитального ремонта кровли происходит следующим образом. Изначально потенциальный дом, или иначе говоря, лот, разыгрывается на торгах на проектирование. Выигравшая лот проектная организация проводит обследования, необходимые для работы, и начинает разработку проекта. Затем, после подготовки и прикрепления проекта к лоту, происходит розыгрыш на проведение строительно-монтажных работ. В нем участвуют подрядчики; победитель заключает договор и приступает к выполнению работ в установленный в договоре срок.

При разработке проекта организация опирается на внутрорегиональные нормативы, учитывает предельную стоимость на квадратный метр, может принимать во внимание решение, которые приняли жильцы на собрании, если такое проводилось. Все это влияет на то, какие материалы войдут в проект.

Но в проектах капитального ремонта можно применять только утвержденные в регионе материалы. Эта процедура часто происходит в научно-технических советах, которые действуют при органах власти. Для этого производитель, желающий, чтобы материалы, которые он выпускает, вошли в список, подает заявку. Далее НТС изучает преимущества новых предложенных материалов, есть ли экономический смысл в переходе. Обычно у каждого члена совета могут возникнуть свои вопросы, поэтому нужно быть готовым, что потребуются множество пояснений по применению материалов, подготовка дополнительных выкладок, отправка сертификатов, заключения, подсчет сметы и окупаемости, а это, обычно, не быстрый процесс.

Конечно, определенные требования предъявляются и к монтажникам. Однако они больше «бумажные», так как профессиональные навыки не оцениваются: в специальных инструкциях можно подробнее с ними ознакомиться. Если подрядчик соответствует этим требованиям, то его актуализируют и вносят в специальную базу. Только после этого он официально может приступить к работе. Подрядчика могут также добавить в «черный список». Например, если он не выполнил свои обязательства по заключенным договорам, нарушил сроки и/или некачественно выполнил работы.