

ТРЕЩИНЫ В ЖИЛОМ ЗДАНИИ

Требования, методы и инструменты для наблюдения

ВЫЯВЛЕНИЕ ТРЕЩИН

Трещины в конструкциях зданий выявляются:

Сотрудниками УК:

- ✓ при плановых сезонных осмотрах зданий
- ✓ в ходе внеплановых осмотров по заявлениям жильцов
- ✓ в ходе внеплановых осмотров после стихийных бедствий, землетрясений, др. воздействий и аварийных ситуаций (например, затопление подвала)

Специалистами по обследованию:

- ✓ при обследовании зданий по договорам с УК

Факт выявления трещины должен быть задокументирован.

НОРМАТИВЫ

МДК 2-03.2003
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.03.2003 г. № 170)

Пункты правил:

4.1.3; 4.2.1.14; 6.2.9; 6.3.4; 6.5.9

ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ НАБЛЮДЕНИЯ

Наблюдение за трещинами осуществляется с помощью маяков или другими способами.

Современные

- Пластинчатые и рычажные маяки
- Щелемеры, маяки-щелемеры
- Электронные устройства

Устаревшие, но допустимые

- Гипсовые (алебастровые) маяки
- Цементные маяки
- Стекланые маяки

Являются одноразовыми – показывают только факт изменения трещины, но не дают возможность количественного измерения. После «срабатывания» рядом устанавливается новый маяк.

Недопустимые

- Наклеивание бумаги

Памятка разработана на основании нормативной и методической документации в области ЖКХ по состоянию на июнь 2016 года.
Разработчик ИП Безродных А.В. (Здание-ИНФО.рф)

ДОКУМЕНТЫ

Документами, в которых фиксируется информация о трещинах в здании, являются:

- 📄 Журнал приема заявок от жильцов
- 📄 Акт сезонного осмотра здания
- 📄 Акт внепланового осмотра конструкций здания
- 📄 Акт осмотра трещин
- 📄 Журнал наблюдения за трещинами

МЕТОДИКА НАБЛЮДЕНИЙ

Пособие по оценке физического износа жилых зданий ЦМПКС при МГСУ авторы В.В. МЕШЕЧЕК, Е.П. МАТВЕЕВ, разработано в развитие ВСН 57-88 (Положение по техническому обследованию жилых зданий)

Инструкции и рекомендации производителей оборудования - пластинчатых маяков и электронных устройств.

ТРЕБОВАНИЯ К НАБЛЮДЕНИЯМ

Точность (для современных инструментов)

- Не менее 1 мм
- Рекомендуется не менее 0,1 мм

Рекомендуемая периодичность

- 1-2 раза в день для свежих трещин
- 1-2 раза в неделю/месяц для старых

Рекомендуемые сроки наблюдения

- Наблюдение ведется постоянно вплоть до выполнения ремонтных работ (устранения трещин)
- Но не менее 30 дней для малозначительных трещин
- Не менее 1 года для значительных трещин, при невыясненных причинах возникновения
- В соответствии с указаниями результатов обследования (при наличии)

ОГРАНИЧЕНИЯ

Гипсовые маяки

Не допускается использование с уличной стороны и во влажных помещениях

Способы крепления

В зимний период с уличной стороны допускается крепление маяков только механически или при помощи клеев, имеющих соответствующий температурный диапазон применения.

В местах, доступных посторонним лицам, рекомендуется использование только неразъемных способов крепления (клеевые).

Стеклянные маяки

Крепление выполняется только клеевым способом, с использованием клеев, имеющих высокую силу сцепления с поверхностью стекла (например, на основе эпоксидных смол).

ОРГАНИЗАЦИЯ НАБЛЮДЕНИЙ

Рядом с каждым маяком (либо на сам маяк) несмываемым способом наносится дата установки и индивидуальный уникальный номер.

В местах измерения ширины раскрытия трещины проводится поперечная черта.

Конец трещины помечается поперечной чертой с указанием даты нанесения отметки.

Цементные, гипсовые (алебастровые) и стеклянные маяки устанавливаются в количестве не менее двух на одну трещину (в месте наибольшего раскрытия и в конце) и по одному маяку на каждый метр трещины. Остальные маяки устанавливаются в количестве не менее одного на одну трещину и по одному маяку на каждые 3 метра трещины.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЕМОНТЕ ТРЕЩИН

Ремонт трещин в несущих конструкциях производится после выявления и устранения причин их образования.

Не допускается заполнение трещин в несущих конструкциях полимерными пенами и герметиками без проектного обоснования данного метода ремонта.

Поверхностная зачеканка трещин ремонтными растворами допускается только для трещин незначительной протяженности и раскрытия, при условии подтверждения стабильности трещин во время наблюдений.

Применяемые методы ремонта должны обеспечивать восстановление целостности и несущей способности конструкций до проектных значений.