



ЖКХ
контроль
города
Москвы

Гид



ЖИЛИЩНОГО АКТИВИСТА

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДОВ

Как научиться оценивать
качество строительных
материалов

Как выбрать лучшее
из предложенных подрядчика

Где найти достоверную
информацию и как прочитать
проектно-сметную
документацию

ЖКХ контроль города
Москвы поможет
разобраться



Раздел I.

Капремонт фасадов облицованных керамической плиткой с применением материалов БИРСС



1. Вскрытие межплитных швов



2. Очистка швов от старого наполнителя (пакля, старые жгуты)



3. Простукивание фасадных плит на наличие отслаивающейся плитки и их демонтаж



4. Очистка фасадных плит от отслаивающихся элементов и других загрязнений (старой штукатурки, масляных пятен, попавшей на фасад мастики)



5. Полная очистка старой мастики с поверхности фасадных плит



Мастика должна быть счищена на 100% любыми доступными способами



Легко увидеть наличие старой мастики на плохо очищенной панели

6. Проведение шлифовки поверхности плитки



Шлифовка должна составлять не менее 40% от площади поверхности и производиться равномерно

Важно!

Шлифовку проводить только углошлифовальными машинками с алмазными дисками или коронками



Шлифованная плитка отличается рисками от шлифовального круга и более светлого цвета от потускневшей и загрязненной старой поверхности

7. Очистка откосов окон отстарой краски, побелки

! Очистка до бетонной поверхности

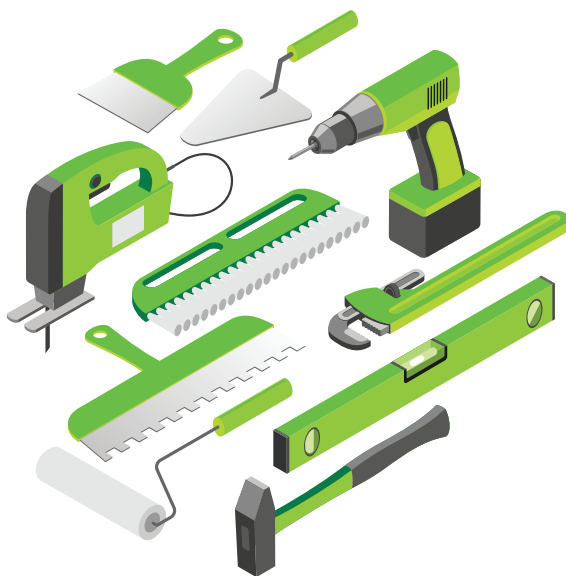
✓ Бетонная поверхность темно-серая в отличии от белой краски



8. Обеспыливание — смывка фасада от пыли. Производится аппаратами мойки высокого давления, типа «Керхер»



Ремонт и восстановление геометрии фасадных плит



1. **Грунтование всех бетонных поверхностей (внутренние полости межпанельных швов, откосы окон, места выбитой плитки) – состав «БИРСС Грунт Универсал»**



Перерыв до следующей операции 3 часа



2. **Выбоины до 10 мм оштукатурить составом «БИРСС 30 Н»**



3. **Выбоины более 10 мм оштукатурить составом «БИРСС 30»**



4. Восстановление геометрии межпанельного шва:

- а) установить правило или строганную доску в шов (толщину доски подобрать по размеру шва);
- б) шпателем втереть раствор «**БИРСС 30**» или «**БИРСС 30Н**» в поверхность шва и выровнять на уровень поверхности фасадной плиты;
- в) аккуратно двигая правило или доску вверх и вниз вынуть из шва не дожидаясь застывания раствора;



- г) если выбоины значительные использовать ремонтный состав «**БИРСС РСМ 1 М450**»

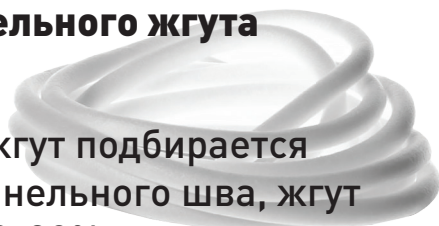


Дальнейшие работы производить не менее чем через сутки



Ровные углы плит и откосов окон, отсутствие выбоин на углах плит

5. Установка уплотнительного жгута (типа Вилатерм)



- а) уплотнительный жгут подбирается по размеру межпанельного шва, жгут должен быть на 20-30% толще шва



Швы в доме могут быть разными по размеру



Перед закупкой жгута обязательно провести замер швов по всему зданию

Важно!

Перекручивание двух тонких жгутов или разрезка жгута вдоль не допускается

- б) концы жгута отрезаются под острым углом по отношению друг к другу и склеиваются по длине, так чтобы длина жгута не прерывно соответствовала длине и высоте шва здания. Использовать клей производителя жгута или «**БИРСС Мастика ПУ**»



Жгуты должны иметь цельную длину по всему шву, как горизонтальному, так и вертикальному без разрывов

6. Грунтование поверхности фасадных плит составом «БИРСС Бетон Контакт»

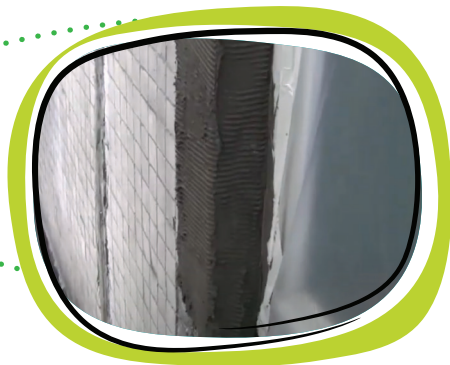
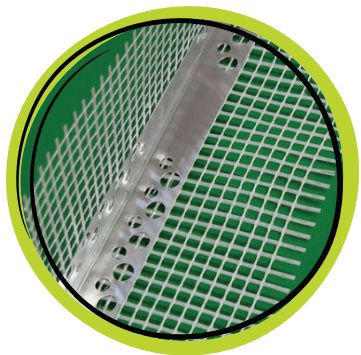


Бетон-контакт выпускается синего цвета, для видимости полного покрытия поверхности фасадных плит

7. Установка углозащитного профиля с сеткой:

- а) клеевой раствор «**БИРСС Клей Термофикс**» зубчатым шпателем (размер зуба 8x8 или 10x10 мм) нанести на поверхность окоса и плиты (не менее 15 см от угла откоса);
- б) втопить углозащитный профиль с сеткой в клеевой слой, затем ровным шпателем проступивший клей сквозь перфорацию уголка и сетки протянуть до создания ровной поверхности;
- в) аналогично провести армирование углов краев плит.

Важно! Клеевой раствор должен полностью заполнить пространство между углозащитным профилем и основанием, пустоты не допускаются.



8. Армирование поверхности фасадных плит:

- а) нарезать базальтовую или щелочестойкую фасадную сетку на высоту фасадной плиты
- б) клеевой раствор «БИРСС Клей Термофикс» зубчатым шпателем (**размер зуба 8x8 или 10x10 мм**) нанести на поверхность плиты, ширина захватки на ширину базальтовой или щелочестойкой фасадной сетки
- в) втопить сетку в клеевой раствор и проступивший клеевой раствор ровным шпателем разровнять по поверхности, толщина слоя должна составить **не менее 4 мм**;



При отрыве сетки под ее волокнами должен быть клей



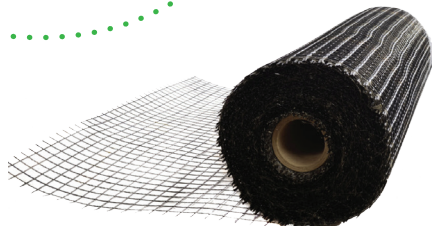
Если просматривается основание стены, значит клей наносится по сетке, что **категорически запрещено**

- д) повторно клеевым раствором «БИРСС Клей Термофикс» выровнять поверхность, так чтобы поверхность была ровной относительно плиты, без рисков, наплывов и впадин

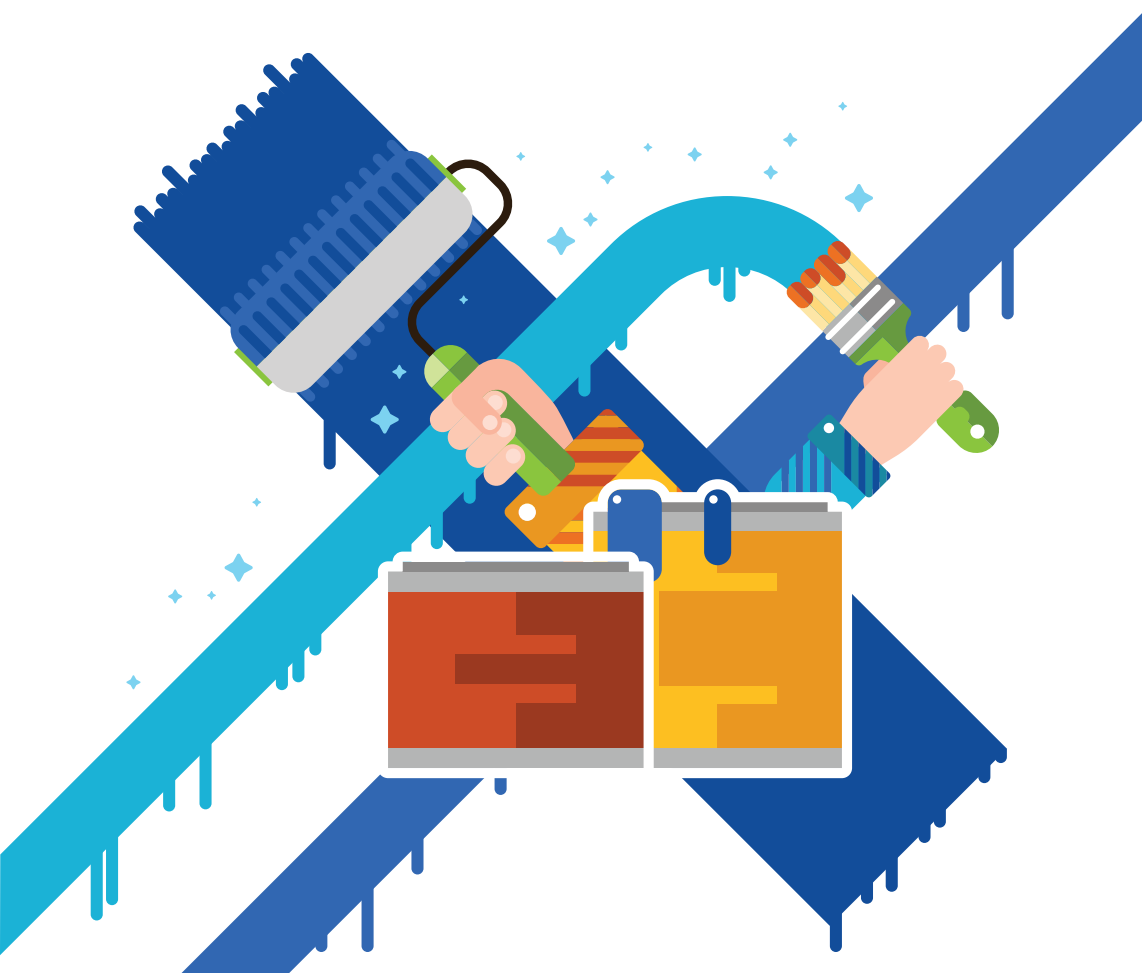


Общая толщина клеевого раствора должна составлять от 4 до 8 мм

- е) следующую операцию можно проводить не менее чем через сутки



Декоративная отделка фасада



1. Минеральная сухая декоративная штукатурка «БИРСС 50»:

- а) грунтование поверхности фасада плиты составом «БИРСС Грунт КШ»
- б) нанесение декоративной штукатурки «БИРСС 50», производится металлической теркой на толщину наполнителя;
- в) Пластиковой теркой создается рисунок предусмотренный проектом (травертино или червяк);
- г) грунтование поверхности фасада плиты под окраску составом «БИРСС Грунт КШ»;
- д) окраска фасада составом «БИРСС Фасад Колор».



2. Акриловая готовая к применению декоративная штукатурка «БИРСС Декор»:

- a) грунтование поверхности фасада плиты составом «БИРСС Грунт Декор»;



- б) нанесение декоративной штукатурки «**БИРСС Декор**», производится металлической теркой на толщину наполнителя;
- в) пластиковой теркой создается рисунок предусмотренный проектом (травертино или червяк);



- г) возможно механизированное нанесение через краскопульт с диаметром сопла 4 мм, (фракция наполнителя должна быть не более 1,5 мм)



Герметизация МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ



1. Вдоль межпанельных швов наклеивается малярный скотч для ровных краев мастики



2. В шов вводится герметизирующий состав «БИРСС Мастика ПУ»



Важно!

Герметизирующая мастика должна плотно войти в шов, касаясь стенок шва и герметизирующего жгута



Поставляется в тубах под пистолет для герметика, пистолет для герметика желательно использовать электрический или пневматический

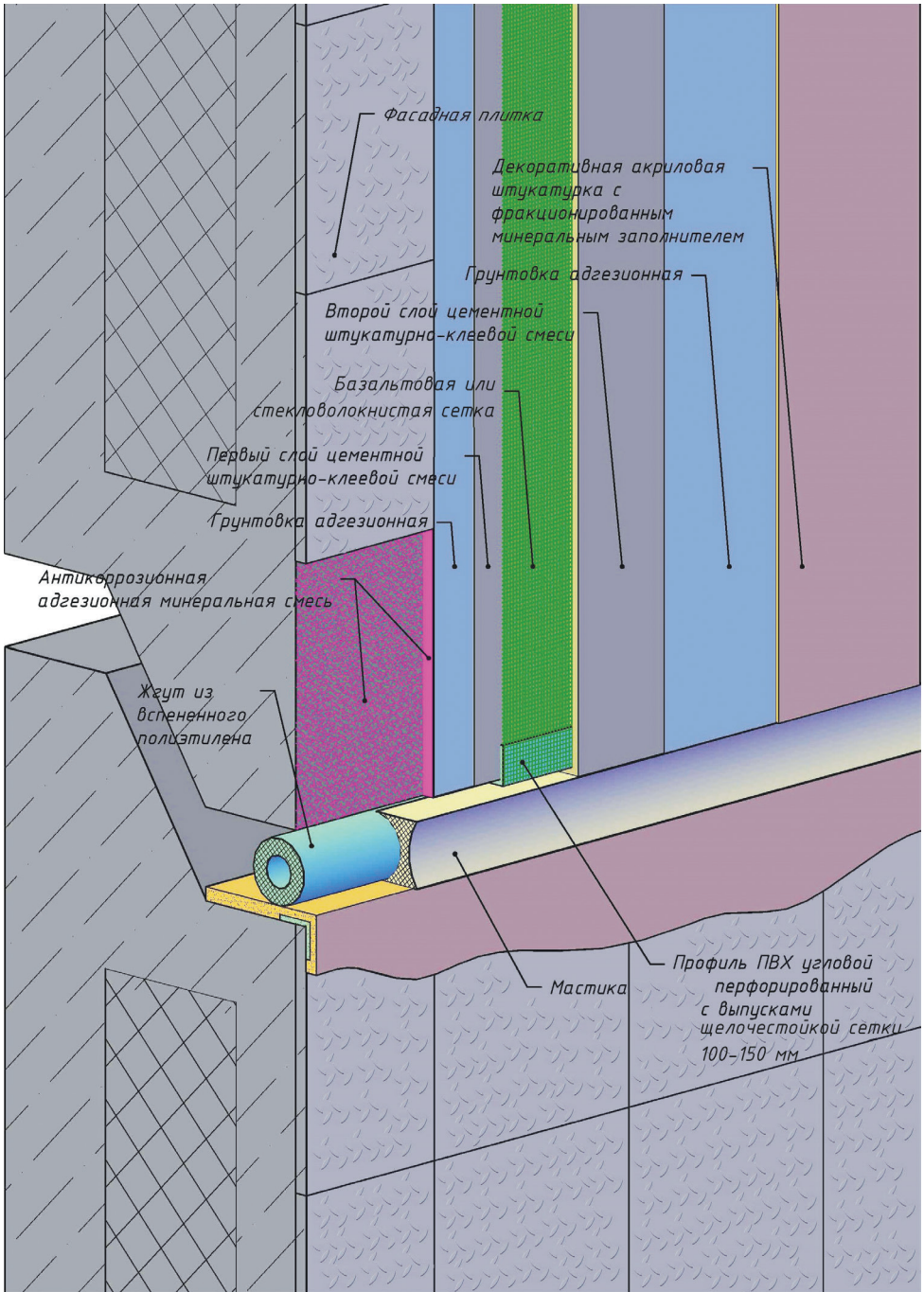


3. Полукруглым шпателем или полукруглым кончиком мастерка снять лишнюю мастику, выровняв при этом шов, и снять малярный скотч с поверхности фасадных плит



Мастика должна иметь непрерывную полосу, без отверстий, толщина нанесенной мастики должна составлять не менее 5 мм





Раздел 2.

В предыдущем разделе мы рассказали о ремонте самого сложного вида фасадов.

Познакомьтесь с составом работ фасадов:

кирпичной кладки

оштукатуренного

панельного/блочного
неоштукатуренного

и прочих работ по ремонту фасадов



Состав работ по ремонту любого фасада

1. Ремонт наружной поверхности фасада дома
2. Ремонт цоколя
3. Ремонт отмостки
4. Ремонт лоджий/балконов
5. Ремонт входных групп
6. Замена оконных блоков в местах общего пользования
7. Замена наружного водостока
8. Прочие работы по ремонту фасада

Особенности ремонта фасада кирпичной кладки



Перечень технологических операций:

1. Зачистка (отмывка) фасада, удаление загрязнений, высолов, микрофлоры.
2. Естественная сушка фасада до влажности не более 8%.
3. Удаление потрескавшейся краски и штукатурки путем обработки поверхности органическими или неорганическими составами с последующей очисткой поверхности механическим способом при помощи шлифовальной машины.
4. Заделка трещин путем заполнения пустот цементным раствором, а при ширине трещины более 10 мм — стягивания кирпичной кладки скобами с последующим заполнением трещин цементным раствором. При локальном разрушении кирпичной кладки облицовочного кирпича частичная разборка кладки с последующим ее восстановлением.
5. Ремонт дефектных швов кирпичной кладки в местах выветривания путем удаления старого состава из шва на глубину два сантиметра, очистки выемки от пыли, крошки старого цементного состава и других типов загрязнений, заполнения швов новыми растворами, зачистки швов металлической щеткой и нанесения грунтовки.
6. Инъектирование (заполнение) кирпичной кладки для заполнения пустот и трещин в местах выветривания путем удаления старого состава из шва на глубину два сантиметра, очистки выемки от пыли, крошки старого цементного состава и других типов загрязнений, заполнения швов новыми растворами, зачистки швов металлической щеткой и нанесения грунтовки.

7. Окраска фасада здания и отделка его элементов согласно разработанному колористическому паспорту.
8. Нанесение специальных гидрофобизирующих составов, для обеспечения защиты поверхности фасада от влаги.

Особенности ремонта фасада оштукатуренного

Перечень технологических операций:

1. Отбивка отслаивающихся частей штукатурного слоя.
2. Обработка водным раствором с добавлением поверхностно активных веществ для очистки от грязи, жировых пятен и высолов.
3. Локальный ремонт штукатурного слоя поверхности фасада (не более 30%)
4. Расшивка трещин на поверхности фасада с последующим восстановлением целостности поверхности.
5. Естественная сушка фасада до влажности не более 8%.
6. Обработка поверхности органическими и неорганическими составами с последующей механической очисткой при наличии на фасаде лакокрасочных покрытий.
7. Восстановление поверхности фасада с устройством щелочестойкой стеклотканевой сетки и устройством штукатурного слоя.
8. Восстановительный ремонт декоративным элементов фасада.
9. Грунтование и окраска поверхности фасада согласно разработанному колористическому паспорту.



Особенности ремонта фасада панельного/блочного нештукатуренного



Перечень технологических операций:

1. Очистка фасада от старых набелов и отслаивающихся элементов.
2. Обработка водным раствором с добавлением ПАВ для очистки грязи, жировых пятен и высолов.
3. Ремонт локальных разрушений поверхности.
4. Очистка межпанельных швов от старых теплоизоляционных и гидроизоляционных материалов, грунтование поверхности.
5. Утепление межпанельных швов материалом из вспененного полиэтилена
6. Герметизация межпанельных швов полиуритановым герметиком.
7. Окраска фасадов здания и отделка его элементов согласно разработанному колористическому паспорту.

Требования к используемым материалам

Фасадные краски должны:

1. не иметь запаха, не расслаиваться и не иметь осадка, быть сметанообразной консистенции;

2. обладать высокой паропроницаемостью и механической прочностью;
3. обладать хорошими грязеотталкивающими свойствами;
4. не оставлять следов после протирки сухой темной тканью через 24 часа после высыхания.

Грунтовки глубокого проникновения:

1. быть устойчивыми к атмосферным изменениям, влажности, температурным колебаниям;
2. обладать высокой проникающей способностью и улучшенными адгезивными качествами;
3. повышать изоляционные свойства ремонтируемого фасада.

Требуйте документы, подтверждающие технические характеристики используемых материалов!

1. Сертификат соответствия ГОСТ Р + протокол испытаний;
2. Протокол климатических испытаний (Заключение по определению долговечности покрытия в течении 10 лет на фасадах в умеренном климате);
3. Свидетельство о государственной регистрации продукции подтверждающее гигиеническую и санитарно-эпидемиологическую безопасность продукции или гигиенический сертификат;
4. Сертификат пожарной безопасности.

Ремонт цоколя

Перечень работ:

1. Ремонт поверхности цоколя

Восстановление (включая усиление), утепление цоколя, обработка гидрофобизирующими составами.

Оштукатуривание, грунтование и окраска поверхности окрашенного цоколя.

Демонтаж старой и облицовка новой плиткой.

2. Ремонт световых приемков и спусков в подвал

Оштукатуривание, грунтование и окраска поверхности.

Устройство новых или ремонт существующих скатов приемков.

Восстановление, замена, устройство подвальных окон, спусков в подвал

Устройство продухов для вентиляции подвального помещения с установкой жалюзийных решеток.



Ремонт отмостки

Перечень работ:

1. Разборка покрытия старой отмостки.

2. Покрытие подстилающего слоя щебнем.

3. Устройство нового покрытия из асфальтобетона с водоотводящими лотками.



Ремонт входных групп (в том числе входов в подвал и мусорокамеры)

Перечень работ:

1. Замена напольного и лестничного покрытия на плиточное.
2. Ремонт или замена ограждений и перил.
3. Замена дверей входа в подъезды, входов в мусорокамеры и подвал.
4. Ремонт приспособлений для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения.
5. Очистка поверхности от отслаивающихся старых материалов, антикоррозийная обработка, оштукатуривание и окраска нижних и боковых поверхностей козырьков над входными группами.
6. Освобождение покрытия козырька от старого гидроизоляционного материала и устройство разуклонки из цементного раствора.
7. Покрытие козырька новым гидроизоляционным материалом.
8. Устройство примыканий козырька к стене отливами из оцинкованной стали.



Ремонт лоджий и балконов

Перечень работ:

1. Замена балконных плит.
2. Восстановление несущей способности конструкций с сохранением первоначального вида
3. Демонтаж устройства пола от старых материалов и гидроизоляции.
4. Ремонт покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей.
5. Очистка поверхности плиты.
6. Устройство уклонообразующей цементно-песчаной стяжки (для открытых балконов) и гидроизоляционного материала.
7. Восстановление покрытия пола балкона керамической плиткой.
8. Замена оконных и балконных заполнений, в том числе витражей (в составе общего имущества)
9. Демонтаж старых экранов и устройство новых экранов из профилированной окрашенной стали.
10. Восстановительный ремонт поясков, сандриков.
11. Демонтаж старых и установка новых отливов балконных плит, отливов выступающих элементов фасада из листовой стали толщина 0,55 мм.



Замена оконных блоков



Перечень работ:

1. Ремонт, усиление, замена оконных перемычек
2. Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования (подъездах) в многоквартирном доме.
3. Разборка деревянных заполнений оконных проемов с подоконными досками.
4. Установка оконных блоков из ПВХ-профилей с заполнением монтажной пеной.
5. Установка подоконных досок из ПВХ в панельных стенах.
6. Оштукатуривание мест среза монтажной пены.
7. Замена оконных отливов.
8. Окраска оконных откосов.

Технические характеристики оконных блоков:

1. Количество воздушных камер — 4.
2. Количество камер стеклопакета — 2.
3. Толщина армированного профиля — 1,2-1,5 мм.
4. Толщина стенки профиля — не менее 2,5 мм.
5. Коэффициент сопротивления теплопередаче R: не менее 0,54.

Звукоизоляция

Воздухопроницаемость

Водопроницаемость

коэффициент пропускания света

} Класс А

Долговечность эксплуатации стеклопакетов – не менее 20 лет

Замена наружного водостока

Перечень работ:

1. Демонтаж старой конструкции наружного водостока.
2. Устройство держателей для водосточной трубы.
3. Монтаж нового водостока.
4. Устройство желоба и водоприемной воронки в месте примыкания с поверхностью кровли для недопущения попадания влаги на поверхность фасада.



Прочие работы по ремонту фасада

1. Установка решеток по периметру стен фасада на продухи чердачного помещения.
2. Ремонт пожарных лестниц.
3. Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) наружных стен лифтовых шахт.
4. Устройство, замена металлических лотков для электрических сетей.

5. Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома.
6. Восстановление (включая усиление) архитектурных элементов фасада.
7. Ремонт, восстановление или установка домового знака.
8. Иные услуги и (или) работы, входящие в ремонт фасада, в том числе замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме, в отношении которых определен размер предельной стоимости.



Для заметок

A series of 18 horizontal dotted lines for writing notes.

Для заметок

A series of 18 horizontal dotted lines for writing notes.



ГРАНТЫ Мэра Москвы

ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

+7 495 223 48 30
www.jkhcontrol.ru

г. Москва
2023