



Исх. № 208670 - 04.03.2026/

Информационная статья от: 03.09.2024

## Основные типы протечек и методы их определения

Протечка кровли – это аварийная ситуация, которую, к сожалению, не всегда удается предотвратить. Поэтому если протечка уже возникла, главным становится устранить ее в кратчайшие сроки. А для устранения протечки необходимо хорошо понимать ее причины. Однако протечки проявляют себя по-разному, поэтому и причины, их вызвавшие, могут быть разными.

Всего можно условно выделить пять типов протечек. Три типа – характерны для большинства типов крыш, остальные – достаточно специфичные.

**Первый тип – протечки сразу после дождя или начала таяния снега.** Это самый распространенный тип протечек. Такой тип протечки вызван, как правило, достаточно простыми дефектами кровли. Например, рулонных и мастичных кровель повреждения водоизоляционного ковра (разрывы, крупные трещины и т.п.) или отслоения ковра в местах примыканий к вертикальным поверхностям стен и других элементов крыши. При сплошной или полосовой приклейки водоизоляционного ковра место повреждения находится, как правило, над участком протечки или в непосредственной близости от него. Если водоизоляционным ковер уложен методом механического крепления, то место повреждения может находиться и выше по уклону.

**Второй тип протечек – протечки отложенного типа.** Такой вид протечки проявляется не сразу после выпадения осадков или начала оттепели, а с определенной задержкой. Такая задержка вызвана тем, что вода, попавшая под водоизоляционный ковер, накапливается, а уже потом проявляется протечка. Причинами такой протечки является дефекты, которые образуют полости, в которых может накапливаться вода. Самый яркий пример такого дефекта – вздутия водоизоляционного ковра, которые образуются на вертикальных поверхностях, на примыканиях кровли. Через поврежденный герметик, который расположен на креплении верхнего края водоизоляционного ковра на примыкании, вода попадает под кровельный ковер и затекает во вздутие, накапливаясь в нем. Или само вздутие может иметь повреждения, через которое в него попадает вода.

**Третий тип протечек – из-за мелких трещин.** Это один из самых сложных в определении причин. Протечка появляется не каждый дождь или оттепель. Часто причиной такой протечки служат мелкие трещины в материале водоизоляционного ковра или в металле защитного фартука на парапете. Из-за незначительного размера повреждения протечка может

проявляться только в сильный ливень. На проявление такой протечки может влиять даже сила и направление ветра. Из-за своего непостоянного «характера» такие протечки называют мерцающими.

**Четвертый тип протечек — в совмещенных кровлях.** Встречается только в крышах с водоизоляционным ковром из рулонных или мастичных материалов. Протечка появляется в жаркую погоду. Причиной такой протечки – накопление влаги в толще конструкции совмещенной крыши. Как правило, спусковым механизмом для протечки является, как ни странно, замена водоизоляционного ковра. Старая крыша до капитального ремонта накапливала влагу как из-за протечек, так и за счет насыщения водяным паром из-за поврежденной или неверно подобранной пароизоляции. В жару влага в верхней толще конструкции переходила в парообразную, но возникающее по этой причине давление распределялось за счет вздутий и повреждений водоизоляционного ковра. После замены кровли без замены теплоизоляции – давление водяного в толще конструкции больше «не стравливается», а начинает выдавливать влагу, оставшуюся в нижних слоях утеплителя вниз. Отчего и образуется протечка. Устранение такой протечки является довольно трудоемким – необходимо выполнить устройство специальных каналов для осушки теплоизоляции или полностью заменить утеплитель.

**Пятый, последний тип протечки связан с вентилируемыми совмещенными крышами.** Такой тип крыш проектировался для многоквартирных домов в 60-70е годы двадцатого столетия. В таких крышах между утеплителем и теплоизоляционным слоем есть воздушная прослойка, высотой не более 0,6 метра. Часто такой тип крыш называют крышами с непроходным чердаком. По проектному решению воздушная прослойка должна проветриваться через стеновые продухи. Однако, за время эксплуатации здания продухи забились грязью и прослойка давно перестала проветриваться. Из-за отсутствия проветривания нарушился температурно-влажностный режим прослойки, поэтому на внутренней стороне плит покрытия стал образовываться конденсат, который и вызывает протечки. Такие протечки, как правило, появляются в оттепель и локализуются в районе вентиляционных коробов. Мероприятия по устранению такого типа протечки требуют разработки отдельных проектных решений.

Чтобы найти причину протечки необходимо следовать следующему алгоритму:

1. Определить тип крыши здания (чердачная, совмещенная, совмещенная вентилируемая).
2. Определить условия появления протечки (погодные условия, периодичность протечки, время появления после осадков и т.п.).
3. Определить тип протечки.
4. Нанести место протечки на план верхнего этажа.
5. Выполнить привязку протечки к плану кровли.

6. Если установлено, что протечка относится к первым трем типам, необходимо провести осмотр с целью выявления дефектов, которые вызвали протечку.

Разработать и выполнить мероприятия по устранению дефектов, вызвавших протечку.

**Автор статьи:**

Иван Дегтярев

Руководитель направления ЖКХ



Ответ сформирован в  
базе знаний по ссылке