



АИП АССОЦИАЦИЯ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ РОССИИ

ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Сборник статей членов Ассоциации индустриальных парков России

Выпуск IV

2026

Система раннего предупреждения протечек КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ©

ООО «СВ-СЕРВИС»

Объем возведения новых и капитальных ремонтов существующих промышленных и складских зданий остается достаточно высоким и демонстрирует ежегодный рост. Для инвесторов, собственников и пользователей зданий критически важное значение имеет надежность и долговечность объектов строительства, эффективность и безопасность вложенных средств. Ключевым элементом здания, работающим круглые сутки, весь год, в любую погоду, является кровля. В настоящей статье приведен опыт применения инновационных решений, составляющих систему раннего предупреждения протечек КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ© (далее – система КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ©), а также пример её внедрения на новых кровлях производственных и складских зданий.

Аннотация

Позднее обнаружение протечек – причина многих проблем, устранение которых требует существенных ресурсов. Кровельная компания «СВ-СЕРВИС» представляет решение проблемы – систему КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ©. Внедрение данного решения позволяет существенно снизить затраты на поддержание кровли в нормативном состоянии и увеличить срок ее службы, как минимум, в 2 раза.

Протечки на кровлях – дорогая проблема

Стоимость материалов для устройства 1 м² плоской кровли составляет ~ 5-6 тыс. руб., примерно половина этой стоимости добавляется в виде стоимости монтажных работ, механизмов и т.д., всего же стоимость новой кровли оценивается в размере от 8 до 12 тыс. руб. за 1 м². Из этого, в т.ч., складывается вид на масштаб инвестиций собственника в кровлю строящихся или реконструируемых зданий.

На большинстве кровель приемку качества выполненных работ производят методом визуального контроля, в редких случаях – методом гидроиспытаний. От качества готовой кровли зависит долговечность и надежность здания, равно как и безопасность вложенных средств. При попадании воды под кровлю нарушается работа теплоизоляции, возрастает нагрузка на несущие конструкции, которые постепенно начинают разрушаться из-за воздействия воды. При этом пользователи здания, как правило, начинают решать проблему только

после видимых последствий протечек: капает с потолка или бежит по стенам, происходит короткое замыкание электрооборудования в результате попадания на него воды, возникает не только необходимость ремонта кровли, но и остановки производственных процессов на время ремонта внутренних помещений и устранения всех прочих негативных последствий протечек.

Внимание компании «К-системс групп», разработчика системы КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ©, было сфокусировано на возможности, как можно раньше, выявить даже самый мельчайший дефект в гидроизоляционном слое, который сегодня еще возможно и не ведет к протечке, но завтра – точно станет головной болью для собственника и арендатора, производственного и административного подразделения, жилья и вообще любых процессов, происходящих под текущей кровлей.

Системное решение проблемы

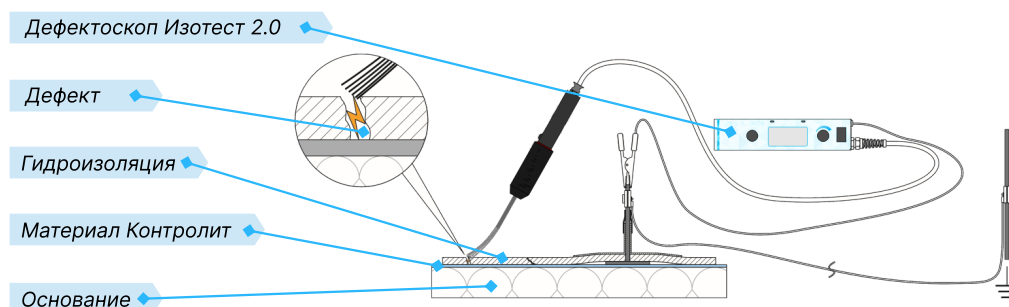
Кровельная компания «СВ-СЕРВИС» вместе с компанией «К-системс групп» с 2019 года внедряет комплексное решение для предупреждения протечек на плоских кровлях, а также на подземных частях зданий. Решение состоит из серии запатентованных материалов линейки КОНТРОЛИТ©, которые укладывают под гидроизоляцию кровли или в состав сборной стяжки при применении наплавляемой рулонной гидроизоляции. Вторым элементом системы является кровельный дефектоскоп ИЗОТЕСТ 2.0©, который реализует искровой метод неразрушающего контроля диэлектрических покрытий, к которым относится большинство гидроизоляционных материалов, применяемых в строительстве.

Справка:

Материалы КОНТРОЛИТ© – рулонные токопроводящие материалы, выполняют разделительную функцию, как стандартный геотекстиль или стеклохолст и не уступают им по основным параметрам, но главное позволяют контролировать целостность гидроизоляции на любом этапе жизненного цикла Объекта. На текущий момент проверено, построено новых и капитально отремонтировано существующих кровель с применением материалов линейки КОНТРОЛИТ – более 7 млн. кв. м.

Кровельный дефектоскоп ИЗОТЕСТ 2.0© - инструмент неразрушающего контроля гидроизоляционных покрытий на кровлях и фундаментах, выпускается серийно, ис-

пользуется более чем 200-ми компаниями в РФ, Грузии, Респ. Казахстан, Кыргызстан и Азербайджан.



Принцип работы оборудования и материалов системы КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ

Опыт внедрения системы КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ©

В 2023–2025 годах один из ключевых игроков индустриального девелопмента в РФ, компания RBNA, запустила несколько масштабных проектов. Компания RBNA специализируется на логистических комплексах класса А: высота потолков 12+ метров, современные системы безопасности и сервисная поддержка фул-тайм. Важным критерием при выборе материалов и технологий стала не столько их стоимость, сколько влияние на жизненный цикл всего комплекса. Именно поэтому компания RBNA при знакомстве с системой КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ© поддержала идею максимально современного здания, обеспечивающего высочайший сервис для арендаторов и компаний, разместивших в нем свой бизнес, - идею здания, кровля которого может прослужить 20–25 лет и более вместо стандартных 10–15 лет. Специалисты компании RBNA высоко оценили эффективность, полезность и экономическую обоснованность и приняли решение о внедрении системы в состав кровли своих объектов. Высокий уровень доверия к сотрудникам кровельной компании «СВ-СЕРВИС», авторизованного дистрибьютора компании «К-системс групп», обеспечил ее внедрение сразу на нескольких объектах, каждый из которых уникален по-своему.

- Парк М-4 - логистический комплекс класса А, площадь кровли – 90 000 кв. м.
- Парк «Рябиновая» - первый в Москве специализиро-

ванный технопарк для предприятий пищевой промышленности, площадь кровли - 4000 кв. м.

- Парк «Шишкин лес» - логистический комплекс класса А, площадь кровли - 300 000 кв. м.

Увеличение стоимости кровли на этапе внедрения составило менее 2% за счет замены обычного материала разделительного слоя на контрольный разделительный слой из материалов линейки КОНТРОЛИТ©.

Помимо рисков, связанных с протечками кровли и порчей оборудования, товаров и самих конструкций, стоит отметить и репутационные риски, которые в недвижимости класса А всегда очень высоки, а потому недопустимы. Инструментальная (итоговая строительная и текущая регламентная) проверка и гарантированное отсутствие протечек – одна из веских причин высокой лояльности клиентов и арендаторов здания, причина отсутствия проблем с кровлей и повод для переговоров со страховыми компаниями о снижении страховой премии для владельцев комплексов.

Компания RBNA учитывает и опережает запросы рынка. Работая в формате комплексных решений, девелопер предлагает арендаторам максимум для стабильности и эффективного роста. Внедрение системы КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ - рациональное решение, яркой аналогией которому служит человек: профилактика состояния здоровья всегда обходится дешевле лечения, повышает качество жизни и её продолжительность.



Парк М-4



Парк «Рябиновая»



Парк «Шишкин лес»

Риски на стадии проектирования и строительства. Можно ли их избежать?

Существенная часть рисков при строительстве возникает еще на стадии проектирования, эти риски могут быть как проигнорированы, так и сняты на данном этапе. Даже если все здание спроектировано опытной командой, качество конечного продукта — здания в целом и кровли в частности — зависит не только от исполнителя конкретной строительной работы, но и от специалистов смежных профессий. На кровлях всегда работают множество смежников, которые вольно или невольно могут испортить труд мастера гидроизоляционных работ, одновременно с этим даже самый опытный мастер гидроизоляционных работ может допустить ошибку и не заметить плохо проваренный элемент, шов, сквозной дефект материала, допущенный при разгрузке материала и пр. Список всех возможных причин будущих протечек весьма велик.

Соответственно, всегда возникают ситуации поиска виновных в некачественно выполненной работе или в порче работы. При этом сам факт выявления виновного никак не обеспечит автоматическое устранение всех сквозных дефектов гидроизоляции и особенно их последствий, например удаления 100+ килограммов воды из слоя утеплителя. Единственное решение — периодическая диагностика кровельным дефектоскопом ИЗОТЕСТ 2.0© всей поверхности гидроизоляционного покрытия кровли, уложенной на слой из материала КОНТРОЛИТ©. Систематический контроль позволяет устранять дефекты, не дожидаясь возникновения видимых

последствий — протечек внутри здания. Такой бережливый подход обеспечивает возможность продлить срок службы кровли с обычных 10–15 до 20–25 лет и более.

Увеличение срока службы гидроизоляции кровли снижает не только финансовую нагрузку на предприятие, но и экологическую нагрузку на регион расположения объекта, так как отработавшие свой срок кровельные материалы, практически не разлагающиеся и трудно перерабатываемые, представляют непосредственную угрозу состоянию природы даже при хранении на специализированных полигонах. Корректная утилизация строительного мусора для ответственного собственника здания — тема отдельной статьи, а внедрение системы КОНТРОЛИТ-ИЗОТЕСТ© уже сейчас позволяет существенно сдвинуть сроки наступления затрат по капитальному ремонту кровли.

Заключение

Небольшое удорожание кровли на стадии проектирования и реализации объекта позволит собственнику и/или инвестору добиться впечатляющих результатов:

- ввод объекта в эксплуатацию с инструментально подтвержденной герметичной кровлей, не имеющей протечек;
- существенное продление срока службы всех слоев кровли в 2 раза и более;
- благодаря систематическому контролю риски возникновения протечек из-за оставшихся сквозных дефектов после строительства, действий специалистов смежных кровельным разделов, естественного старения гидроизоляции, природных факторов (воздействий УФ-излучения, ветра, влаги, стихийных бедствий и пр.), будут минимизированы;
- значительно сдвинется вправо срок, к сожалению, неизбежной необходимости несения расходов на капитальный ремонт кровли и здания в целом.

*Струков Е.В., ООО «СВ-СЕРВИС»
Сунатов И.С., к.х.н., ООО «К-системс групп»*

*K-systems
group*

СВ-СЕРВИС
современные технологии
+7 902 471 90 54 | 2039054@gmail.com