ВЕДОМСТВЕННЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР

ВСН 44-86

Госгражданстрой

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ГРАЖДАНСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
ПРИ ГОССТРОЕ СССР

МОСКВА 1988

gost.e-ecolog.ru

УДК 69.003.12:728.1

Правила проектирования, строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир: ВСН 44–86 Госгражданстрой / Госгражданстрой. — М.: Стройиздат, 1988. — 8 с.

Разработаны ЦНИИЭП жилища Госгражданстроя (руководитель темы канд. техн. наук Л.М. Блинкова, ответственный исполнитель инж. В.Г. Тучнина). Внесены ЦНИИЭП жилища Госгражданстроя.

Подготовлены к утверждению Управлением по жилищному строительству Госгражданстроя (канд. экон. наук С.В. Смирнова, инж. А.Ф. Колосова).

С введением в действие ВСН 44–86 Госгражданстрой "Правила проектирования, строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир" утрачивают силу СН 311–65 "Указания о проектировании, строительстве и определении стоимости кооперативных жилых домов и квартир".

Согласованы Госпланом СССР 14 января 1985 г. № 48-31, Стройбанком СССР 29 марта 1985 г. № 28-6, ВЦСПС 29 ноября 1984 г. №33-18076, Минздравом СССР 23 октября 1984 г. № 20-21/166-8.

П 3201000000 – 263 Инструкт.-нормат. 2 вып. – 19–87
047 (01) –88

©Стройиздат, 1988

Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР (Госгражданстрой)	Ведомственные строительные чормы	ВСН 44—86 Госгражданстрой
	Правила проектирования, строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир	Взамен СН 311—65

Настоящие Правила распространяются на проектирование, строительство и определение сметной стоимости кооперативных жилых домов и квартир в городах, поселках городского типа и сельской местности и являются обязательными для местных Советов народных депутатов, министерств, ведомств и организаций, осуществляющих проектирование, финансирование и строительство кооперативных жилых домов, а также для управлений жилищно-строительных кооперативов.

На вопросы технической эксплуатации и ремонта кооперативных жилых домов настоящие Правила не распространяются.

1. ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

1.1. Проектирование и строительство кооперативных жилых домов осуществляется государственными проектными и строительными организациями по нормам, ценам и в сроки, установленные для государственного жилищного строительства.

Внесены ЦНИИЭП жилища Госгражданстроя	Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 6 января 1986 г. № 4	Срок введения в действие — 1 июля 1986 г.

Издание официальное

Проектирование и строительство кооперативных жилых домов осуществляется по государственному плану экономического и социального развития СССР заказчиками на договорных началах с кооперативами.

1.2. Жилищно-строительные кооперативы организуются при исполкомах местных Советов народных депутатов, при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

1.3. Земельные участки под строительство кооперативных жилых домов должны отводиться, как правило, в районах массового жилищного строительства, имеющих дороги и магистральные инженерные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям, учреждениям, организациям, при которых организованы жилищно-строительные кооперативы.

В решении исполкома местного Совета народных депутатов должны быть указаны организации, на которые возлагаются проектирование и строительство кооперативного жилого дома, сроки их осуществления независимо от того, организуется жилищно-строительный кооператив при исполкоме местного Совета народных депутатов или предприятии, учреждении, организации, колхозе и иных кооперативных и общественных организациях.

1.4. Правление кооператива после вынесения исполкомом местного Совета народных депутатов решения о строительстве кооперативного жилого дома заключает с УКСом (ОКСом) исполкома местного Совета народных депутатов, предприятием, учреждением, организацией, колхозом и иными кооперативными и общественными организациями, выполняющими функции заказчика, договор на проектирование и строительство дома в соответствии с Типовым договором, утвержденным Советом Министров союзной республики.

1.5. В домах жилищно-строительных кооперативов с их согласия могут размещаться во встроенных и пристроенных помещениях предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения. Строительство указанных помещений должно осуществляться за счет государственных капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.

1.6. Проект и сводный сметный расчет на строительство жилой части кооперативного жилого дома утверждается и в случае необходимости переутверждается общим собранием членов жилищно-строительного кооператива после согласования с исполкомом местного Совета народных депутатов и строительной организацией.

При наличии в доме встроенных и пристроенных нежилых помещений проектно-сметная документация на весь комплекс работ утверждается и переутверждается (в случае необходимости) организацией, осуществляющей функции заказчика, в установленном порядке при условии утверждения документации на жилую часть здания жилищно-строительным кооперативом.

1.7. Проектирование и строительство кооперативных жилых домов в городах должно осуществляться преимущественно с широким применением типовых проектов жилых домов, соответствующих по своему благоустройству, планировочным решениям и набору квартир потребностям членов жилищно-строительных кооперативов.

Запрещается проектирование и строительство кооперативных жилых домов по устаревшим проектам, не отвечающим действующим нормам и правилам проектирования жилых домов.

Строительство кооперативных жилых домов по индивидуальным проектам производится в порядке, установленном для государственного жилищного строительства.

Строительство кооперативных жилых домов в сельской местности может осуществляться по проектам, разработанным по нормам для индивидуального жилищного строительства.

1.8. В сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа наряду с многоквартирными жилыми домами могут проектироваться и строиться по решению членов жилищно-строительного кооператива одноквартирные и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением неселенных пунктов, в которых в соответствии с действующим законодательством запрещен отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство).

1.9. Строительство кооперативных жилых домов включается в титульные списки исполкомами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, колхозами и иными кооперативными и общественными организациями.

Титульные списки утверждаются указанными организациями в срок, установленный действующим законодательством для государственного жилищного строительства.

1.10. Проектирование и строительство кооперативных жилых домов следует вести в строгом соответствии с действующими нормативными актами о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, об определении стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сводных расчетов и смет, а также о составе затрат и порядке их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства.

1.11. Приемка в эксплуатацию законченных строительством кооперативных жилых домов должна осуществляться в порядке, установленном для объектов государственного строительства.

В состав государственной приемочной и рабочей комиссии при приемке в эксплуатацию кооперативного жилого дома должен входить представитель правления соответствующего жилищно-строительного кооператива, которого общее собрание членов жилищно-строительного кооператива уполномочило подписать акт государственной приемочной комиссии.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

2.1. Общая сметная стоимость строительства кооперативных жилых домов определяется сводными сметными расчетами на основе объектных и локальных смет к рабочим проектам (при одностадийном проектировании) и объектных и локальных сметных расчетов к проектам (при двухстадийном проектировании) с учетом затрат, включаемых в сводные сметные расчеты в соответствии с действующими нормативными документами.

Не допускается относить на стоимость кооперативных жилых домов:

затраты по строительству общегородских и районных инженерных сооружений и коммуникаций, а также внеквартальных подводящих инженерных сетей от источников питания, магистральных и уличных сетей до территорий микрорайона, квартала, микрорайонных и квартальных трансформаторных подстанций, тепловых пунктов, насосных установок для водоснабжения;

затраты на встроенные и пристроенные нежилые помещения;

затраты, связанные с удовлетворением потребности в воде, газе, электроэнергии и тепле других потребителей, не являющихся застройщиками жилого комплекса.

2.2. В микрорайоне (квартале), в котором строительство жилых домов осуществляется несколькими застройщиками, общеплощадные затраты (освоние участка, инженерное оборудование и благоустройство территории) распределяются всеми домами следующим образом:

стоимость внутриквартальных (дворовых) сетей и сооружений водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения и др. — пропорционально потребности объектов;

стоимость работ по благоустройству и озеленению территории — пропорционально площади участков.

Средства, предусматриваемые в сводных сметных расчетах на возмещение: дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, затрат по аккордной оплате труда, затрат, связанных с подвижным и разъездным характером работ, и т. п. определяются в процентах от стоимости строительно-монтажных работ; расходов на содержание технического и авторского надзора, проектно-изыскательские работы и резерв средств на непредвиденные работы и затраты — в процентах от общей сметной стоимости объектов.

2.3. В случае изменения в процессе строительства кооперативного жилого дома объемов и стоимости отдельных видов работ, в том числе связанных с освоением, инженерным оборудованием, благоустройством и озеленением территории микрорайона (квартала), заказчик должен произвести пересчет общей сметной стоимости строительства домов по фактическим затратам.

2.4. Жилищно-строительные кооперативы освобождаются от возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющихся на отводимых кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой образующегося при этом строительного мусора, а также от предоставления квартир лицам, переселяемым из сносимых домов.

Выплата гражданам стоимости домов, строений и устройств, принадлежащих им на праве личной собственности, плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющихся на отводимых кооперативом земельных участках, и затрат, связанных с разработкой строений и вывозкой строительного

мусора, а также предоставление выселяемым лицам квартир производится исполкомами местных Советов народных депутатов.

2.5. Улучшенная отделка и установка более совершенного оборудования могут производиться по просьбе жилищно-строительных кооперативов с разрешения госстроев союзных республик.

Оплата расходов, связанных с улучшенной отделкой и установкой более совершенного оборудования, должна производиться за счет собственных средств членов жилищно-строительных кооперативов по дополнительным сметам, составленным по рабочим чертежам, без переутверждения сметной стоимости строительства домов.

2.6. В сметы на строительство кооперативных жилых домов следует включать средства на премирование за ввод их в действие в размере, предусмотренном действующим Положением о премировании работников за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства. Премирование за ввод в действие кооперативных жилых домов производится в порядке, установленном указанным Положением.

2.7. Технический надзор за строительством кооперативных жилых домов должен осуществляться в порядке, установленном для государственного жилищного строительства, за счет средств, предусматриваемых в сводных сметных расчетах на строительство кооперативных домов.

В случае размещения в кооперативном жилом доме встроенных или пристроенных жилых помещений затраты, связанные с осуществлением технического надзора, должны быть распределены пропорционально сметной стоимости жилой и нежилой части дома.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ КООПЕРАТИВНЫХ КВАРТИР

3.1. В составе сметной документации на строительство кооперативного жилого дома проектной организацией должны разрабатываться и прилагаться к сводному сметному расчету стоимости строительства дома расчеты сметной стоимости квартир различных типов.

3.2. При наличии в кооперативном жилом доме одного типа квартир (по количеству комнат, общей площади, отделке и оборудованию) сметная стоимость квартир определяется

делением общей суммы затрат, относимых в сводном сметном расчете к стоимости строительства жилого дома (жилой части дома), на количество квартир в доме.

3.3. Сметная стоимость квартир, отличающихся числом комнат, размерами общей площади, отделкой или оборудованием, определяется в следующем порядке:

из общей суммы затрат, относимых в сводном сметном расчете к стоимости строительства дома, исключается стоимость работ (с учетом лимитированных затрат) по устройству санитарно-технических кабин, кухонного оборудования, прокладке внутренних слаботочных устройств, других работ по конструктивным элементам и устройствам, которые проектом предусмотрены не во всех квартирах или не в одинаковом объеме (лоджии, балконы, веранды, встроенные шкафы, встроенная мебель и антресоли);

оставшаяся сумма, включающая затраты по устройству в доме лестничных клеток и мусоропроводов и лифтов, делится на всю общую площадь жилой части дома, в результате чего определяется стоимость 1 кв. м общей площади квартиры;

сметная стоимость квартиры каждого типа определяется перемножением количества квадратных метров общей площади квартиры на стоимость 1 м^2 общей площади. К полученной сметной стоимости квартиры каждого типа добавляются затраты, связанные с устройством санитарно-технических кабин, кухонного оборудования, прокладкой внутренних слаботочных устройств, а также затраты на устройство лоджий, балконов, веранд, встроенных шкафов и др. для тех квартир и в тех объемах, в которых они предусмотрены проектом.

3.4. Затраты по устройству одноэтажных построек для ведения личного подсобного хозяйства, хранения топлива и предметов домашнего обихода следует относить на стоимость квартир поровну. В случае, если эти хозяйственные помещения отличаются размерами, общие затраты по их устройству должны относиться на стоимость квартир пропорционально площади или объему помещений.

3.5. Стоимость квартиры может быть откорректирована с учетом применения коэффициентов, определяемых госстроями союзных республик и учитывающих поэтажное расположение квартир, ориентацию и т. д. (при сохранении общей сметной стоимости дома). Применение коэффициентов должно решаться общим собранием членов жилищно-строительных кооперативов.

3.6. Уточнение стоимости отдельных типов квартир должно производиться проектной организацией, разрабатывавшей проект кооперативного жилого дома, после завершения строительства, исходя из фактической стоимости строительства жилого дома. Оплата этой работы производится дополнительно с текущего счета кооператива.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Проектирование и строительство кооперативных жилых домов 1

2. Определение сметной стоимости кооперативных жилых домов 4

3. Определение сметной стоимости кооперативных квартир . . 6

Официальное издание

Госгражданстрой

ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ КООПЕРАТИВНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР.

ВСН 44-86

Госгражданстрой

Редакция инструктивно-нормативной литературы

Зав. редакцией Л.Г. Бальян
Редактор Э.И. Федотова
Мл. редактор И.В. Баранова
Технический редактор И.В. Берина
Корректор Н.С. Сафронова
Оператор Т.Ю. Спиридонова

Н/К

Подписано в печать 26.12.86 Формат 60x90 1/16 Набор машинописный Бумага офсетная № 1 Печать офсетная
Усл. печ. л. 0,5 Усл. кр.-отт. 0,87 Уч.-изд. л. 0,65
Тираж 25000 экз. Цена 3 коп. Изд. № ХП – 2145
Зак. 115

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а
Отпечатано в отделе полиграфии Информэлектро

gost.e-ecolog.ru