ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ГРАЖДАНСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
ПРИ ГОССТРОЕ СССР

УКАЗАНИЯ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПРИ ОЦЕНКЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

ВСН 11-73
ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

МОСКВА 1974

gost.e-ecolog.ru

Издание официальное

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ГРАЖДАНСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
ПРИ ГОССТРОЕ СССР

УКАЗАНИЯ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПРИ ОЦЕНКЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

ВСН 11-73
ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

Утверждены
Государственным комитетом
по гражданскому строительству
и архитектуре при Госстрое СССР
14 февраля 1973 г.

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1974

УДК 721.011.003.12

Указания по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий ВСН 11-73 / Госгражданстрой разработаны НИИ экономики строительства Госстроя СССР при участии ЛНИИ АКХ им. К. Д. Памфилова и ЦНИИЭП инженерного оборудования Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

Редакторы — *инж.* Б. В. ЗАРЕМБА (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР), *канд. эконом. наук* С. М. ЛИТВЕР, *канд. техн. наук* К. Г. ПАРШИНА (НИИ экономики строительства Госстроя СССР).

© Стройиздат, 1974

У 30213-1277 / 047(01)-74 Инструкт.-нормат., III вып. — 6—73

Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР (Госгражданстрой)	Ведомственные строительные нормы	ВСН 11-73 Госгражданстрой
	Указания по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий	—

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Указания устанавливают методы расчета эксплуатационных затрат для технико-экономической оценки проектных решений жилых и общественных зданий

1.2. Указания являются обязательными для всех организаций независимо от их ведомственной подчиненности при разработке, экспертизе и утверждении проектов жилых и общественных зданий.

1.3. Указания содержат методы определения эксплуатационных затрат при технико-экономической оценке:

вновь разрабатываемых типовых проектов;

экспериментальных проектов;

проектов в конкретных условиях строительства.

1.4. Эксплуатационные затраты определяются на основании:

проектных материалов;

нормативов по срокам службы конструктивных элементов зданий различного назначения и различных групп капитальности, предусмотренных действующим Положением о планово-предупредительном ремонте жилых и общественных зданий;

утвержденных штатных расписаний, ставок и должностных окладов персонала по содержанию зданий в период их эксплуатации, установленных действующим законодательством, а также республиканскими нормами обслуживания и нормативами численности рабо-

Внесены Управлением по жилищному строительству, Управлением по строительству общественных зданий и сооружений и Управлением инженерного оборудования населенных мест Госгражданстроя	Утверждены Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР 14 февраля 1973 г.	Срок введения 1 апреля 1973 г.

чих для технической эксплуатации и текущего ремонта жилого фонда;

расценок на ремонт строительных конструкций и инженерного оборудования, предусмотренных в Сборниках единых районных единичных расценок на ремонтно-строительные работы, а также в республиканских и городских прейскурантах на ремонт лифтовых установок.

2. НОМЕНКЛАТУРА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ И РАСЧЕТНЫЕ ЕДИНИЦЫ ИХ ИЗМЕРЕНИЯ

2.1. Эксплуатационные затраты включают:

а) затраты на восстановление и ремонт зданий:

отчисления на восстановление (реновацию);

отчисления на капитальный ремонт;

затраты на текущий ремонт;

б) затраты на эксплуатацию систем инженерного оборудования зданий:

отопление;

водоснабжение;

лифты;

мусоропроводы;

в) затраты на содержание зданий и территорий:

мест общего пользования в здании;

придомовых территорий;

внешних инженерных сетей;

г) административно-управленческие затраты жилищно-эксплуатационных организаций.

2.2. При оценке проектов комплексов жилых и общественных зданий, а также проектов отдельных жилых зданий, отличающихся капитальностью, числом этажей, протяженностью, планировочными и конструктивными решениями, принимается полная номенклатура показателей эксплуатационных затрат.

2.3. При оценке проектов жилых зданий с одинаковыми конструктивными решениями, но отличающихся числом этажей, протяженностью и планировочными решениями, учитываются показатели затрат на эксплуатацию систем инженерного оборудования зданий, на содержание зданий и территорий, а также показатели административно-управленческих затрат жилищно-эксплуатационных организаций. Показатели затрат на восстановление и ремонт зданий в таких случаях учитываются только по конструктивным решениям стен и перегородок.

2.4. При оценке проектов жилых зданий с однотипными конструктивными решениями и одинаковых по числу этажей учитываются отчисления на восстановление, показатели затрат на отопление зданий, содержание лифтов и мусоропроводов, а также показатели затрат на содержание мест общего пользования в период эксплуатации.

2.5. При оценке проектов жилых зданий одинаковых по числу этажей, протяженности и планировочным решениям, но с различными конструктивными решениями, учитываются показатели затрат на восстановление и ремонт зданий, а также затрат на их отопление.

2.6. При оценке проектов общественных зданий, отличающихся числом этажей, планировочными и конструктивными решениями,

учитываются показатели затрат на восстановление и ремонт зданий, на эксплуатацию систем инженерного оборудования, а также на содержание мест общего пользования в период эксплуатации.

2.7. При оценке проектов общественных зданий с одинаковыми конструктивными решениями, но отличающихся числом этажей и планировочными решениями, учитываются показатели затрат на эксплуатацию систем инженерного оборудования зданий, а также затрат на содержание мест общего пользования. Показатели затрат на восстановление и ремонт зданий в таких случаях учитываются только по конструктивным решениям стен и перегородок.

2.8. При оценке проектов общественных зданий с однотипными конструктивными решениями и одинаковых по числу этажей учитываются показатели, перечисленные в п. 2.4, а при оценке проектов зданий с одинаковыми планировочными решениями, но различным по своим конструктивным решениям, учитываются показатели, перечисленные в п. 2.5.

2.9. Затраты, относящиеся к эксплуатационной деятельности учреждений и предприятий, размещаемых в общественных зданиях, определяются в соответствии с требованиями отраслевых методических указаний.

2.10. При оценке проектов домов с расширенными формами общественного обслуживания населения в составе эксплуатационных затрат учитываются: отчисления на восстановление и капитальный ремонт, показатели затрат на содержание обслуживающего и административно-управленческого персонала, а также показатели затрат на отопление и водоснабжение.

2.11. Показатели эксплуатационных затрат рассчитываются в руб./год на соответствующие расчетные единицы измерения конструктивных элементов зданий, а также жилых домов и общественных зданий в целом и комплексов таких зданий, предусмотренные Указаниями по технико-экономической оценке типовых и экспериментальных проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений $\left(\frac{\text{ВСН 10-73}}{\text{Госгражданстрой}}\right)$.

3. МЕТОДЫ РАСЧЕТА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ

3.1. Показатели отчислений на восстановление (реновацию), необходимых для полного возмещения износа конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, рассчитываются как произведение сметной стоимости элементов на норматив отчислений на восстановление, определяемый для строительных конструкций в зависимости от их долговечности по табл. 1 приложения 1 и для санитарно-технических систем — в зависимости от их типа — по табл. 2 приложения 1.

3.2. Показатели отчислений на капитальный ремонт, необходимых для частичного возмещения износа конструктивных элементов, рассчитываются как произведение единичной сметной стоимости конструкций и нормативов затрат на капитальный ремонт, принимаемых по приложению 2.

3.3. Показатели затрат на текущий ремонт конструкций, включающих в себя стоимость материалов и заработную плату рабочих с соответствующими начислениями, рассчитываются как произведе-

ние единичной сметной стоимости конструктивных элементов и нормативов затрат на текущий ремонт, принимаемых для строительных конструкций по табл. 1 приложения 3, а для систем инженерного оборудования — по табл. 2 приложения 3.

Примечание. Показатели затрат на текущий ремонт по конструктивным элементам и системам инженерного оборудования, не указанным в приложении 3, определяются в соответствии с дифференцированными нормами затрат денежных средств на текущий ремонт жилых домов «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3.4. Показатели отчислений на восстановление и капитальный ремонт, а также показатели затрат на текущий ремонт при оценке проектных решений зданий в целом или их комплексов рассчитываются как сумма этих показателей по конструктивным элементам.

При сравнении зданий различных групп капитальности показатели отчислений на восстановление и капитальный ремонт, а также показатели затрат на текущий ремонт определяются по приложению 4.

3.5. Показатели затрат на отопление рассчитываются как произведение часовых теплопотерь на число дней отопительного периода и на расчетный коэффициент $0{,}76 \cdot 10^{-4}$, включающий в себя базисную стоимость единицы тепла, дополнительные теплопотери в системах отопления, приборах и наружных сетях, пересчет от расчетной к средней наружной температуре, число часов в сутках.

Величина часовых теплопотерь определяется по проекту в расчете на установленную единицу измерения. Число дней отопительного периода принимается в соответствии с главой СНиП Строительная климатология и геофизика.

Примечание. В показатель расхода тепла по проектам общественных зданий включается также расход тепла на вентиляцию.

3.6. Затраты на содержание систем водоснабжения включают в себя затраты на горячее водоснабжение, а также в случае необходимости, затраты на повышение напора воды в зданиях (водоподкачку).

3.7. Затраты на горячее водоснабжение жилых зданий, зависящие от нормы потребления воды одним жителем, начальной и конечной температуры воды, тарифа за горячую воду, принимаются по табл. 1.

3.8. Затраты на повышение напора воды во внутренних сетях водопровода в зданиях (водоподкачку), включающие в себя стои-

Таблица 1

Затраты на горячее водоснабжение

Число этажей	5	9	12	16
Ежегодные затраты на горячее водоснабжение в *руб/м²* общей площади	1,21	1,29	1,31	1,39

мость электроэнергии для питания повысительных насосов, амортизационные отчисления и стоимость текущего ремонта оборудования (насосов, баков, индукторных муфт и т. д.) определяются как сумма указанных составляющих затрат, которые рассчитываются в следующем порядке:

а) затраты на электроэнергию для питания повысительных насосов определяются как произведение суточного расхода электроэнергии на коэффициент, равный 7,3; суточный расход электроэнергии принимается в зависимости от проектного типа насоса и двигателя, а также от числа часов их работы в сутки;

б) амортизационные отчисления и затраты на текущий ремонт по водоподкачке определяются в размере 10% сметной стоимости системы водоподкачки.

3.9. Затраты на содержание лифтов включают в себя заработную плату обслуживающего персонала, затраты на электроэнергию, технический надзор и планово-предупредительный ремонт и определяются в следующем порядке:

а) для жилых зданий — в соответствии с показателями, приведенными в приложении 5, в зависимости от этажности здания и количества жилой площади на этаже;

б) для общественных зданий — исходя из проектного числа установленных подъемников и методики, приведенной в приложении 6.

3.10. Затраты на обслуживание мусоропроводов, включающие в себя расходы на содержание персонала, определяются по приложению 7 в зависимости от места расположения сборных камер в здании и среднего числа комнат в квартирах.

3.11. Затраты на содержание мест общего пользования в жилых зданиях, включающие в себя затраты на их освещение, заработную плату рабочих по уборке и другие расходы, определяются как произведение величины, подлежащей уборке площади в здании и норматива удельных затрат по уборке, принимаемого по приложению 8.

Подлежащая уборке площадь в зданиях включает в себя площади лестничных площадок и маршей, холлов, внеквартирных коридоров, вестибюлей, колясочных и определяется по проекту.

Примечание. В показатель затрат на содержание мест общего пользования не включены затраты на эксплуатацию реле автоматического открывания дверей и регулирование освещения.

3.12. Показатели затрат на содержание придомовых территорий, включающих заработную плату рабочих по уборке, стоимость эксплуатации уборочных машин и механизмов, вспомогательных материалов и амортизации инструмента, а также стоимость наружного освещения принимаются в зависимости от этажности жилого дома и его планировочного коэффициента (отношение жилой площади к общей) по приложению 9.

3.13. Затраты на содержание инженерных сетей, включающие амортизационные отчисления и стоимость текущего ремонта коллекторов и сетей водопровода, канализации, теплофикации и газоснабжения, силовых и электрослаботочных кабельных сетей, определяются в размере 7% их сметной стоимости.

3.14. Административно-управленческие затраты жилищно-эксплуатационных организаций, учитывающие заработную плату административно-управленческого персонала, обязательные платежи и отчисления (кроме амортизационных) и другие управленческие расходы жилищно-эксплуатационных организаций, принимаются по табл. 2.

Таблица 2

Административно-управленческие затраты жилищно-эксплуатационных организаций

Средняя этажность застройки	1—2	3—4	5	6—9	10 и выше
Административно-управленческие затраты в *руб/м²* общей площади в год	0,60	0,43	0,34	0,31	0,26

4. ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПРИ ОЦЕНКЕ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

4.1. Показатели эксплуатационных затрат при оценке экспериментальных проектных решений на стадии технического (техно-рабочего) проекта рассчитываются с учетом следующих дополнительных положений:

1. При применении в проекте конструкций и материалов, по которым отсутствуют показатели долговечности, указанные в «Положении о планово-предупредительном ремонте жилых и общественных зданий», для определения отчислений на восстановление и капитальный ремонт показатель долговечности принимается в соответствии с паспортной характеристикой материалов и конструкций.

2. При оценке проектов жилых домов с расширенными формами общественного обслуживания населения для расчета отчислений на восстановление и капитальный ремонт, а также затрат на текущий ремонт следует учитывать сметную стоимость строительства всего комплекса обслуживания.

4.2. Если экспериментальный проект разрабатывается для конкретных условий строительства, расчет производится с учетом положений раздела 5 настоящих Указаний.

4.3. Показатели эксплуатационных затрат на стадии составления научно-технических отчетов по проектам экспериментального строительства, окончательная технико-экономическая оценка которых не может быть дана без этих данных, рассчитываются с учетом следующих требований:

1. Ежегодные затраты на текущий ремонт определяются путем деления единовременных затрат по ремонту конструкций на фактический межремонтный период.

Единовременные затраты на ремонт каждой конструкции принимаются по сметам, составляемым на основании данных натурного осмотра элементов здания и соответствующих Сборников единичных расценок на ремонтно-строительные работы.

2. Показатели теплопотерь для расчета затрат на отопление определяются специальными натурными замерами.

3. Затраты на содержание придомовых территорий, включающие заработную плату рабочих по уборке придомовых территорий, затраты на уборку и вывозку снега, стоимость эксплуатации уборочных машин и механизмов и другие эксплуатационные затраты, определяются на основании балансовых документов эксплуатирующей организации.

4.4. При оценке новых форм управления жилищным фондом в состав показателей включаются административно-управленческие затраты и заработная плата персонала, которые определяются по отчетным документам эксплуатирующих организаций.

4.5. При оценке проектов домов с расширенными формами общественного обслуживания населения отчисления на восстановление и капитальный ремонт определяются в соответствии с требованиями п. 4.1; заработная плата обслуживающего и административно-управленческого персонала, показатели затрат на отопление и водоснабжение — по отчетным документам эксплуатирующей организации.

5. ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПРИ ОЦЕНКЕ ПРОЕКТОВ В КОНКРЕТНЫХ УСЛОВИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. При определении эксплуатационных затрат для оценки проектов в конкретных условиях строительства цены и тарифные ставки следует принимать по утвержденным в установленном порядке союзным, республиканским, областным, краевым и городским нормам.

5.2. В случае отсутствия в данном городе утвержденных в установленном порядке нормативов затрат на содержание лифтов, придомовых территорий и затрат на водоснабжение эти показатели определяются в следующем порядке:

1. Ежегодные затраты на содержание лифтов рассчитываются как отношение стоимости эксплуатации лифтов (определяемой по методике, приведенной в приложении 6) к общей площади, обслуживаемой лифтами.

2. Затраты на содержание придомовых территорий определяются в зависимости от подлежащей уборке площади дворов и улиц, а также норм уборочной площади и годовых затрат на содержание обслуживающего персонала по методике, приведенной в приложении 10.

3. Годовые затраты на горячее водоснабжение определяются по методике, приведенной в приложении 11.

5.3. Затраты на содержание мест общего пользования и мусоропроводов рассчитываются как произведение подлежащей уборке площади (для мусоропроводов — числа квартир) на установленный норматив по уборке, определяемый делением годовых затрат по содержанию обслуживающего персонала на норму обслуживания.

5.4. Административно-управленческие затраты принимаются в размере годовых затрат на содержание персонала в соответствии со штатным расписанием жилищно-эксплуатационной организации (типовой для города) с учетом прочих затрат, связанных с управлением процессом эксплуатации здания.

Примечания. 1. Затраты на содержание административно-управленческого и обслуживающего персонала принимаются с учетом премий, начислений на социальное страхование в размере 4,7% заработной платы и других начислений и льгот, утвержденных в установленном порядке.

2. В состав прочих затрат включаются: стоимость канцелярских товаров, оплата разъездов по городу, оплата телефона и другие установленные расходы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Таблица 1

НОРМАТИВЫ ОТЧИСЛЕНИЙ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкций	
	без учета разновременных затрат	с учетом разновременных затрат
2	50	42,74
4	25	17,01
6	16,7	9,69
8	12,5	6,22
10	10	4,27
12	8,3	3,05
14	7,1	2,24
16	6,2	1,68
18	5,6	1,31
20	5,0	0,98
22	4,5	0,77
24	4,2	0,60
26	3,8	0,48
28	3,6	0,38
30	3,3	0,30
32	3,1	0,24
34	2,9	0,20
36	2,7	0,16
38	2,6	0,13
40	2,5	0,11
42	2,4	0,09
44	2,3	0,07
46	2,2	0,06
48	2,1	0,05
50	2,0	0,04
52	1,9	0,04
54	1,8	0,03
56	1,79	0,03
58	1,72	0,02
60	1,65	0,02
62	1,61	0,02
64	1,56	0,02
66	1,52	0,02
68	1,47	0,02
70	1,43	0,01

Продолжение табл. 1

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкций	
	без учета разновременных затрат	с учетом разновременных затрат
72	1,40	0,01
74	1,35	0,01
76	1,30	0,01
78	1,28	0,01
80	1,25	0,01
85	1,1	0,01
90	1,11	0,01
95	1,05	0,0
100	1	0,0
125	0,80	0,0
150	0,67	0,0

Примечание. Разновременность затрат учитывается при оценке комплексов, вводимых в эксплуатацию очередями.

Таблица 2

НОРМАТИВЫ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ (НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ) ПО ВНУТРЕННИМ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ СИСТЕМАМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Наименование систем	Норма амортизационных отчислений в % от сметной стоимости
Системы центрального отопления	
С чугунными радиаторами и стальными плинтусными конвекторами	7
Со стальными конвекторами в кожухе . .	5,5
С нагревательными элементами в стенах и перекрытиях (панельные системы) . . .	5
Воздушные	6
Системы кондиционирования воздуха	
Центральные одно- и двухканальные . . .	6
С эжекционными доводчиками	4,9
С вентиляторными кондиционерами и отопительно-охладительными агрегатами . .	6,6
С радиационным охлаждением	5,6
Автономные кондиционеры	12,5

Продолжение табл. 2

Наименование систем	Норма амортизационных отчислений в % от сметной стоимости
Санитарно-технические системы	
Холодное водоснабжение	7,1
Горячее водоснабжение	11
Канализация	4,4
Внутренние водостоки	5,3
Внутреннее газоснабжение	5,7
Вентиляция с естественным побуждением .	5,5

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

НОРМАТИВЫ ЕЖЕГОДНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КОНСТРУКЦИЙ В % ОТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

Срок службы	Нормативы	Срок службы	Нормативы	Срок службы	Нормативы
10	4,3	40	1,00	68	0,54
12	4,0	42	0,96	70	0,52
14	3,4	44	0,90	76	0,49
16	3,0	46	0,85	80	0,45
18	2,4	48	0,80	86	0,44
20	1,8	50	0,69	90	0,43
22	1,7	52	0,68	96	0,40
24	1,6	54	0,66	100	0,37
26	1,5	56	0,64	106	0,35
28	1,4	58	0,62	110	0,34
30	1,3	60	0,59	120	0,31
32	1,2	62	0,59	130	0,23
34	1,2	64	0,58	140	0,21
36	1,1	66	0,56	150	0,19
38	1,1				

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Таблица 1

НОРМАТИВЫ ЕЖЕГОДНЫХ ЗАТРАТ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Наименование конструкций	Затраты на текущий ремонт в % от сметной стоимости
Стены наружные	
Панельные однослойные из легких или ячеистых бетонов	0,14
То же, слоистой конструкции из тяжелого бетона с эффективным утеплителем	0,18
То же, слоистой конструкции из листовых материалов (алюминия, асбестоцемента и т. п.) с высокоэффективным утеплителем	0,1
То же, облегченной конструкции для малоэтажного строительства	1,48
То же, деревянные	2,05
Крупноблочные из керамзитобетона, пеносиликата и т. д.	0,19
Мелкоблочные из шлакобетона толщиной 38 *см*	0,51
То же, толщиной 51 *см*	0,38
Кирпичные с оштукатуренным фасадом толщиной 38 *см*	0,34
То же, толщиной 51 *см*	0,25
То же, толщиной 64 *см*	0,20
Кирпичные с неоштукатуренным фасадом толщиной 38 *см*	0,6
То же, толщиной 51 *см*	0,45
То же, толщиной 64 *см*	0,36
Из естественного камня (известняка, туфа и др.)	0,1
Железобетонные монолитные на основе тяжелых и легких бетонов	0,1
Деревянные из бруса	1,9
Стены внутренние	
Деревянные брусчатые	0,81
То же, щитовые	1,02
Перегородки	
Деревянные, обшитые сухой штукатуркой	1,05
То же, для санитарно-технических узлов	3,35
Перекрытия	
Деревянные	0,35
То же, для санитарно-технических узлов	0,56

Продолжение табл. 1

Наименование конструкций	Затраты на текущий ремонт в % от сметной стоимости
Крыши	
Чердачные с деревянными стропилами . .	1,14
Полы	
Из досок	0,22
Из керамических плиток	0,17
Из линолеума	0,1
Из плиток на синтетической основе . . .	0,15
Кровельное покрытие	
Из рулонных материалов, двухслойное . .	0,44
То же, трехслойное	0,32
Из оцинкованной стали	0,22
Из асбестоцементных плиток и волнистого асбошифера	0,78
Из деревянного гонта, драни и стружки . .	3,1
Окна и двери	
Оконные и балконные дверные блоки с одинарным остеклением и одинарными переплетами	0,27
То же, с двойным остеклением и спаренными переплетами	0,21
То же, с двойным остеклением и раздельными переплетами	0,15
То же, с тройным остеклением и раздельно-спаренными переплетами	0,08
Дверные блоки со сплошным заполнением .	0,27
То же, с решетчатым заполнением	0,35
Внутренняя отделка	
Штукатурка по каменной и бетонной поверхности стен в жилых помещениях . .	1,3
То же, в лестничных клетках и вестибюлях .	2
То же, в санитарно-технических узлах . . .	3,15
Штукатурка по деревянной поверхности стен в жилых помещениях	1,42
То же, в санитарно-технических узлах . . .	2,27
Штукатурка по каменной и бетонной поверхности потолков в жилых помещениях	0,75
То же, в лестничных клетках и вестибюлях	1,13

Продолжение табл. 1

Наименование конструкций	Затраты на текущий ремонт в % от сметной стоимости
Штукатурка по деревянной поверхности потолков в жилых помещениях	1
То же, в санитарно-технических узлах	1,62
Элементы лестниц	
Защитные покрытия проступей и поручней из полимерных материалов	0,31

Примечание. По несущей части железобетонных конструкций внутренних стен, перекрытий, перегородок, крыш, лестниц, а также по гипсобетонным перегородкам текущий ремонт не производится.

Таблица 2

НОРМАТИВЫ ЕЖЕГОДНЫХ ЗАТРАТ НА ТЕКУЩЕЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРЕННИХ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СИСТЕМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Наименование систем	Затраты в % от сметной стоимости системы
Водяное отопление	5
Холодное водоснабжение и канализация	5
Горячее водоснабжение	4
Водостоки	2
Газоснабжение	2
Вентиляция и воздушное отопление с механическим побуждением	6

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

НОРМАТИВЫ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ И ЗАТРАТ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНЫХ ГРУПП КАПИТАЛЬНОСТИ В % ОТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

Наименование показателей	Группа капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Амортизационные отчисления	2,7	2,9	3	4,4	7,6	10,2
в том числе:						
реновационные отчисления	0,7	0,8	1	2	5	6,6
отчисления на капитальный ремонт	2	2,1	2	2,4	2,6	3,6
Затраты на текущий ремонт	0,5	0,87	0,95	1,2	1,3	1,6

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ЕЖЕГОДНЫЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПО ЛИФТОВЫМ УСТАНОВКАМ В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ (БЕЗ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ)

руб/м² общей площади в год

Количество жилой площади в этаже, в секции, м²	Этажность									
	9	10	11	12	13	14	15	16	20	25
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
120	1,61	2,83	3,19	3,51	3,78	3,96	4,13	4,63	—	—
160	1,21	2,12	2,39	2,64	2,83	2,97	3,10	3,48	7,42	9,77
200	0,97	1,70	1,91	2,11	2,27	2,37	2,48	2,77	5,43	7,24
240	0,81	1,14	1,59	1,76	1,90	1,97	2,06	2,32	4,53	6,15
300	0,64	1,13	1,28	1,41	1,52	1,57	1,65	1,85	3,98	4,71
360	0,54	0,94	1,06	1,17	1,25	1,32	1,38	1,54	3,44	3,26
420	0,46	0,80	0,91	1,01	1,07	1,12	1,18	1,32	—	—
480	0,40	0,71	0,80	0,89	0,95	1,0	1,03	1,16	—	—
Поправочный коэффициент на два лифта в секции	1,56	—	—	—	—	—	—	—	—	—

МЕТОД РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ

Затраты на содержание лифтов определяются как годовая сумма заработной платы обслуживающего лифты персонала, затрат на электроэнергию, затрат на технический надзор, затрат на планово-предупредительный ремонт.

Годовая величина затрат на содержание обслуживающего персонала рассчитывается как произведение годового оклада с начислениями одного работника на число работников, обслуживающих группу лифтов или диспетчерский пункт. Оклад одного работника принимается в соответствии с утвержденными окладами и ставками в районе застройки, число работников — в соответствии с местными нормами обслуживания. Годовую величину затрат на содержание обслуживающего персонала следует разделить на число обслуживаемых лифтов.

Годовые затраты на электроэнергию определяются как произведение энергии, потребляемой лифтом в *кВт·ч/лифт* в год на стоимость 1 *кВт·ч*, принимаемые соответственно по местным нормам и по тарифу, утвержденному для района строительства.

Показатели годовой стоимости текущего ремонта лифтов определяются в соответствии с местными утвержденными нормативами (прейскурантами) на текущий ремонт лифтов.

Затраты на планово-предупредительный ремонт лифтов ($П_р$) определяются по формуле

$$П_р = \frac{C_1N_1 + C_2N_2 + C_3N_3}{N_1 + N_2 + N_3},$$

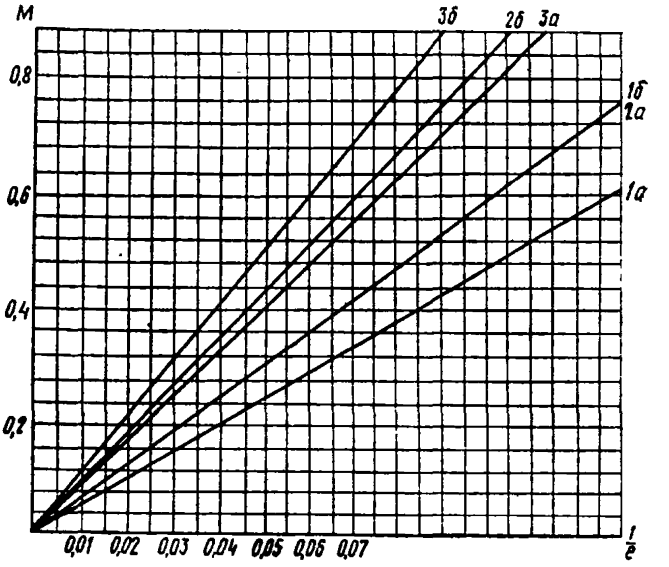
где C_1, C_2, C_3 — стоимость большого, малого и среднего ремонтов в *руб/лифт*;

N_1, N_2, N_3 — количество соответствующих ремонтов в одном цикле между большими ремонтами.

Показатели C_1, C_2, C_3, N_1, N_2, N_3 принимаются по утвержденным местным нормативам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ЗАТРАТЫ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ МУСОРОПРОВОДОВ



Условные обозначения:

линия *1* — при расположении сборной камеры в цокольной части здания на уровне двора
линия *2* — то же, в подвале
линия *3* — то же, в подвале с затесненным проходом
а — в одно-трехкомнатных квартирах
б — в четырех и более комнатных квартирах (многосемейных)
е — средний размер квартир в $м^2$ общей площади
М — затраты в *руб/год* на 1 $м^2$ общей площади

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

НОРМАТИВЫ УДЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ ПО УБОРКЕ ЗДАНИЙ

Характеристика здания	Удельные затраты на уборку в *руб/м²* уборочной площади
1. Жилые дома квартирного типа, оборудованные лифтами	0,75
2. То же, не оборудованные лифтами	0,86
3. То же, что в п. 2, но с деревянными лестницами	0,95
4. Дома гостиничного типа	1,2
5. То же, с деревянными лестницами	1,3
6. Торговые здания	2

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

ЗАТРАТЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В *РУБ/М²* ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ В ГОД

Этажность	Планировочный коэффициент				
	K_1=0,63	K_1=0,65	K_1=0,67	K_1=0,70	K_1=0,72
2	0,46	0,47	0,48	0,51	0,52
3	0,43	0,44	0,45	0,48	0,49
4	0,44	0,45	0,46	0,49	0,50
5	0,44	0,45	0,46	0,49	0,50
6	0,41	0,42	0,43	0,46	0,47
7	0,41	0,42	0,43	0,46	0,47
8	0,38	0,39	0,40	0,33	0,43
9	0,35	0,36	0,37	0,40	0,40
10	0,34	0,35	0,36	0,39	0,39
11	0,33	0,34	0,35	0,38	0,38
12	0,33	0,34	0,35	0,38	0,38
13	0,32	0,33	0,34	0,37	0,37
14	0,31	0,32	0,33	0,36	0,36
15	0,31	0,32	0,33	0,36	0,36
16	0,31	0,32	0,33	0,36	0,36

ПРИЛОЖЕНИЕ 10

МЕТОД РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Затраты на содержание придомовых территорий *(Д)* рассчитываются по формуле

$$Д = 1{,}07Д',$$

где $Д'$ — затраты на содержание обслуживающего персонала в *руб/м²* общей площади в год, определяемые по формуле:

$$Д' = \frac{2{,}63Ц}{П}\left[\left(\frac{\beta_1}{H_1}+\frac{\beta_2}{H_2}\right)+\left(\frac{\beta_3}{H_3}+\frac{\beta_4}{H_4}\right)\right];$$

1,07 — коэффициент, учитывающий прочие затраты на содержание домохозяйства;

β_1 — количество асфальтированной площади в дворовой территории в *м²*;

β_2 — количество озелененной площади в дворовых территориях в *м²*;

β_3 — количество асфальтируемой площади в уличных территориях в *м²*;

β_4 — количество озелененной площади в уличных территориях в $м^2$;

H_1, H_2, H_3, H_4 — нормы обслуживания на одного дворника, соответствующие β_1, β_2, β_3, β_4 в $м^2$;

$Ц$ — заработная плата одного дворника в руб. в год;

2,63 — начисления на заработную плату, включающие начисления по социальному страхованию в размере 1,05 и доплату за работу в ночные часы и праздничные дни в размере 1,58;

— величина общей площади в $м^2$.

Площадь дворовых территорий определяется по формулам:

$$\beta_1 = \left(\frac{N}{\sigma_н} - \frac{N}{nK_п}\right)\beta_1'$$

$$\text{и } \beta_2 = \left(\frac{N}{\sigma_н} - \frac{N}{nK_п}\right)\beta_2',$$

где N — мощность жилищно-эксплуатационной организации в тыс. $м^2$ жилой площади (принимается средняя по городу);

$\sigma_н$ — плотность жилого фонда «нетто» (принимается по главе СНиП II-К.2-62);

n — количество этажей;

$K_п$ — плоскостной коэффициент, определяемый отношением жилой площади типового этажа к площади застройки дома.

Площадь уличных территорий определяется по формулам

$$\beta_3 = \left(S_ж K\right)\beta_3'$$

$$\text{и } \beta_4 = \left(S_ж K\right)\beta_4',$$

где $S_ж$ — жилая территория, обслуживаемая одной жилищно-эксплуатационной конторой, в *га*;

K — коэффициент, определяющий подлежащую уборке площадь улиц, приходящуюся на 1 $м^2$ жилой площади (принимается средний по городу);

β_1; β_2; β_3; β_4 — принимаются средними по городу в долях от всей площади, а нормы обслуживания и заработная плата — по местным нормам и расценкам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11

МЕТОД РАСЧЕТА ГОРОДСКОГО НОРМАТИВА НА ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Величина городского норматива на горячее водоснабжение $И_в$ рассчитывается по формуле

$$И_в = 0{,}03n\,(Ц_х + 0{,}09Ц_г),$$

где n — нормативное количество воды на одного жителя;

$Ц_х$, $Ц_г$ — городской тариф за холодную воду и тепловую энергию.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Общие положения 3
2. Номенклатура показателей эксплуатационных затрат и расчетные единицы их измерения 4
3. Методы расчета эксплуатационных затрат 5
4. Особенности расчета эксплуатационных затрат при оценке экспериментальных проектов 8
5. Особенности расчета эксплуатационных затрат при оценке проектов в конкретных условиях строительства 9

Приложения 10

ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

Указания по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий

ВСН 11-73

* * *

Редактор Л. Г. Бальян
Технические редакторы В. М. Родионова и Н. Г. Бочкова
Корректор В. Г. Штанге

Сдано в набор 3/X—1973 г. Подписано к печати 26/II—1974 г.
Формат 84×108$^{1}/_{32}$ д. л. Бумага типогр № 3. 1,26 усл. печ. л. (уч.-изд. 1,2 л.)
Тираж 12.000 экз. Изд. № XII—4520. Зак. 1115. Цена 6 коп.

Стройиздат
103006, Москва, Каляевская ул., д. 23а

Владимирская типография Союзполиграфпрома
при Государственном комитете Совета Министров СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли
Гор. Владимир, ул. Победы, д. 18-б.

gost.e-ecolog.ru