ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ВСН 58-88(р)

Госкомархитектуры

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

МОСКВА 2008

gost.e-ecolog.ru

ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ВСН 58-88(р)

Госкомархитектуры

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

МОСКВА 2008

УДК 69.059(083.74)

Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования: ВСН 58—88(р) /Госкомархитектуры. — М.: ОАО «ЦПП», 2008. — 42 с.

РАЗРАБОТАНЫ: ЦНИИЭП жилища Госкомархитектуры (канд. экон. наук *Е.М. Блех*, канд. техн. наук *А.Н. Спивак*), ЦНИИЭП инженерного оборудования Госкомархитектуры (канд. техн. наук *М.А. Латышенков*), ЦМИПКС Минвуза СССР (канд. техн. наук *А.Г. Ройтман*), ИПК Минжилкомхоза УССР (канд. техн. наук *В.П. Кукса*), АКХ им. К.Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР (канд. техн. наук *С.Н. Нотенко*), ЛНИИ АКХ им. К.Д. Памфилова (канд. техн. наук *С.К. Овчинникова*), Главным управлением жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР (инж. *В.Б. Николаев*), МосжилНИИпроектом Главмосжилуправления (канд. экон. наук *А.Ю. Жданькова*), Ленгоржилуправлением (канд. экон. наук *М.Ф. Петрук*), трестом «Росоргтехстрой» Минжилгражданстроя РСФСР (канд. техн. наук *В.Л. Вольфсон*).

ВНЕСЕНЫ ЦНИИЭП жилища.

ПОДГОТОВЛЕНЫ к утверждению Управлением по ремонту жилищного фонда Госкомархитектуры (инж. Г.А. Усачева), Управлением по научным исследованиям и нормированию Госкомархитектуры (канд. техн. наук И.М. Архаров) по согласованию с Госпланом СССР от 24 августа 1988 г. № 13-303, с Минфином СССР от 13 сентября 1988 г. № 13-4-21/49.

Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры)	Ведомственные строительные нормы	ВСН 58-88(р)
	Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения	Госкомархитектуры

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее — здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02-85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

Положение не распространяется на специальное технологическое оборудование объектов коммунального и социально-культурного назначения.

1.2. Настоящее Положение является обязательным для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание зданий.

1.3. Правила и нормы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов, отражающие их специфику, природно-климатические условия и особенности эксплуатации, должны разрабатываться соответствующими органами отраслевого управления и исполкомами местных Советов в развитие настоящего Положения.

2. СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

2.1. Системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов представляет собой комплекс взаимосвя-

Внесены ЦНИИЭП жилища Госкомархитектуры	Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312	Срок введения в действие 1 июля 1989 г.

Издание официальное

занных организационных и технических мероприятий (справочное прил. 1), направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов. Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативную и техническую документацию.

2.2. Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению. Сроки проведения ремонта зданий, объектов или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния. При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с рекомендуемым прил. 2 (для зданий и объектов) и рекомендуемым прил. 3 (для элементов зданий и объектов). Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

Сроки проведения реконструкции зданий и объектов должны определяться социальными потребностями и, как правило, совпадать со сроками капитального ремонта.

2.3. Органы управления жилищным хозяйством независимо от их ведомственной принадлежности, министерства и ведомства, эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного назначения, могут корректировать продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов, приведенные в прил. 2 и 3, при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечении условий комфортного проживания и обслуживания населения.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

3.1. Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Перечень работ по техническому обслуживанию зданий и объектов приведен в рекомендуемом прил. 4.

3.2. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и

неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

3.3. Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

3.4. Неплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

3.5. Общие осмотры должны проводиться два раза в год: весной и осенью.

При внесенном осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и объектов приведена в рекомендуемом прил. 5.

3.6. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Выявление неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки, указанные в обязательном прил. 6.

3.7. Общие осмотры жилых зданий должны осуществляться комиссиями в составе представителей жилищно-эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей правлений жилищно-строительных кооперативов). Общие осмотры объектов коммунального и социально-культурного назначения должны произво-

диться комиссией в составе главного инженера (инженера по эксплуатации) учреждения или предприятия, ведающего эксплуатацией здания, технико-смотрителя (коменданта). В необходимых случаях в комиссии могут включаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

3.8. Частичные осмотры жилых зданий должны проводиться работниками жилищно-эксплуатационных организаций, а объектов коммунального и социально-культурного назначения — работниками службы эксплуатации соответствующей организации (учреждения).

3.9. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

3.10. В жилищно-эксплуатационных организациях следует вести учет заявок проживающих и арендаторов на устранение неисправностей элементов жилых зданий. Министерства и ведомства, эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного назначения, устанавливают соответствующий порядок ведения учета и устранения неисправностей.

Министерства жилищно-коммунального хозяйства (коммунального хозяйства) союзных республик должны осуществлять контроль технического состояния и подготовки к работе в зимних условиях объектов коммунального и теплоэнергетического хозяйства независимо от их ведомственной подчиненности.

3.11. Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, отопительными котельными, бойлерными, центральными тепловыми пунктами, элеваторными узлами, системами пожаротушения и дымоудаления, освещением лестничных клеток и др.), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания следует создавать диспетчерские службы. Диспетчерские службы должны оснащаться современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

Для технического обслуживания современных средств автоматики, телемеханики и для защиты инженерных коммуникаций от электрохимической коррозии в жилищно-коммунальном хозяйстве и на объектах социально-культурного назначения в крупных городах должны создаваться общегородские специализированные хозрасчетные службы.

3.12. В составе затрат на техническое обслуживание должен предусматриваться резерв средств для выполнения аварийных работ. Для централизованного устранения неисправностей и аварий, возникающих в жилищном фонде и на объектах коммунального и социально-культурного назначения, должны создаваться городские аварийно-технические службы. Следует обеспечивать взаимодействие аварийной и диспетчерской (объединенной диспетчерской) служб, а также служб, выполняющих текущий ремонт.

3.13. Генеральный подрядчик в течение 2-годичного срока с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством или капитальным ремонтом зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонто-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его виде дефекты и недоделки. По объектам коммунального и социально-культурного назначения недоделки устраняются в сроки, установленные соответствующими органами отраслевого управления.

3.14. Планирование технического обслуживания зданий и объектов должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

4. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

4.1. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в рекомендуемом прил. 3, а состав основных работ по текущему ремонту — в рекомендуемом прил. 7.

4.2. Текущий ремонт должна выполняться по пятилетним (с распределением заданий по годам) и годовым планам.

Годовые планы (с распределением заданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях.

4.3. Приемка законченного текущего ремонта жилых зданий должна осуществляться комиссией в составе представителей жилищно-эксплуатационной, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организаций, а также домового комитета (правления ЖСК, органа управления жилищным хозяйством организации или предприятий министерств и ведомств).

Приемка законченного текущего ремонта объекта коммунального или социально-культурного назначения должна осуществляться комиссией в составе представителя эксплуатационной службы, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организации и представителя соответствующего вышестоящего органа управления.

Порядок приемки жилых зданий после текущего ремонта должен устанавливаться Минжилкомхозами (Минкомхозами) союзных республик, а объектов коммунального и социально-культурного назначения —соответствующими органами отраслевого управления.

4.4. При производстве текущего ремонта зданий подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

4.5. Текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями этих помещений за свой счет на условиях и в порядке, определяемых законодательством союзных республик. Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых нанимателями за свой счет, приведен в рекомендуемом прил. 8. Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания (кровли, инженерных систем и др.), техническое обслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

5.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кро-

ме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте, приведен в рекомендуемом прил. 9.

5.2. На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объкт) в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объектов, а также внешнего благоустройства.

5.3. При реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, в при наличии необходимых обоснований — их частичная разборка;

повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);

улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

При реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

5.4. Составление пятилетних и годовых планов капитального ремонта и реконструкции должно производиться в порядке, определенном Методическими рекомендациями Госплана СССР к разработке Государственного плана экономического и социального развития СССР, на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции.

При планировании и осуществлении реконструкции зданий и объектов их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в

соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции. Балансовая стоимость реконструируемых зданий и объектов должна определяться как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов), включая оборудование. Результаты проведенных ремонтов или реконструкции должны отражаться в техническом паспорте здания (объекта).

5.5. В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

5.6. Плавные сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкций зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления.

5.7. Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматривать резерв средств на непредвиденные работы и агрегаты, распределяемый на две части: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта или реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта или реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

За итогом смет должны указываться возвратные суммы — стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженер-

ного и технологического оборудования,определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий на объектах ремонта в соответствии с Инструкцией по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

5.8. Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать:

проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;

составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;

технико-экономическое обоснование капитального ремонта и реконструкции;

разработку проекта организации капитального ремонта и реконструкции и проекта производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

5.9. Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию должно осуществляться:

для зданий и объектов, находящихся в ведении исполкомов, местных Советов народных депутатов или на правах личной собственности, соответствующими исполкомами или подведомственными им органами управления;

для зданий и объектов, находящихся в ведении организаций и предприятий, — руководителями этих организаций и предприятий;

для зданий и объектов, принадлежащих кооперативным, профсоюзным и иным общественным организациям, — правлениями соответствующих организаций;

для зданий и объектов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, — собраниям членов (уполномоченных членов) кооперативов.

5.10. Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

5.11. Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции — также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности с т.п.

Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

5.12. Исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства, имеющие в своем ведении жилищный фонд, должны создавать маневренный жилищный фонд в размерах, обеспечивающих выполнение планов капитального ремонта и реконструкции жилых зданий, или предусматривать выделение в соответствующем размере жилой площади для переселения проживающих из зданий, подлежащих ремонту и реконструкции.

5.13. Выполнение капитального ремонта и реконструкции должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

5.14. Организационные формы управления ремонтно-строительным производством, методы планирования производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций, принципы хозяйственного расчета, формы и методы организации производства, труда, материально-технического снабжения, учета и отчетности в ремонтно-строительных организациях должны устанавливаться аналогично с капитальным строительством с учетом специфики ремонтно-строительного производства.

5.15. Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции должны осуществляться за полностью законченные и сданные заказчику объекты или комплексы работ, предусмотренные договором подряда и учтенные годовыми планами.

По объектам коммунального и социально-культурного назначения допускается также осуществлять расчеты за технологические этапы.

Расчеты заказчиков с проектными организациями за разработку проектно-сметной документации должны осуществляться с порядке, предусмотренном Положением о договорах на создание научно-технической продукции.

5.16. Приемка жилых зданий после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и аналогичными правилами по приемке объектов коммунального и социально-культурного назначения.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИМИ, ТРУДОВЫМИ И ФИНАНСОВЫМИ РЕСУРСАМИ

6.1. Потребность в материально-технических ресурсах для технического обслуживания, ремонта и реконстуркции должны быть в пределах установленных норм расхода материальных ресурсов.

6.2. Затраты по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерного и технологического оборудования должны производиться по смете эксплуатационных расходов. Указанные затраты должны предусматриваться в пределах, обеспечивающих эффективную эксплуатацию.

Исходя из общей суммы годовых затрат на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения по союзной республике, министерству или ведомству СССР могут быть установлены дифференцированные размеры плановых затрат на эти цели (в процентах от восстановительной стоимости зданий) с учетом типа и назначения зданий, уровня их благоустройства, технического состояния и природно-климатических условий.

6.3. Финансирование реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения осуществляется государственными объединениями, предприятиями и организациями за счет государственных централизованных капитальных вложений, собственных средств, долгосрочных кредитов банков.

Советам Министров союзных республик предоставлено право разрешать для учреждений, организаций, состоящих на бюджете, за счет капитальных вложений проведение работ:

по реконструкции и благоустройству жилых домов;

по реконструкции, расширению и благоустройству объектов коммунального, культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения и социального обеспечения;

кооперативными организациями за счет средств кооперативов, кредитов банков;

домов, находящихся в личной собственности граждан, за счет средств домовладельцев.

Затраты на ремонт (текущий и капитальный) жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения финансируются за счет ремонтного фонда государственных объединений, предприятий, организаций — владельцев основных средств; в случае недостаточности этих средств ремонт жилищного фонда местных Советов народных депутатов, объектов культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения и социального назначения производится за счет ассигнований из бюджета.

Финансирование затрат на ремонт жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, кооперативов, жилых зданий, квартир, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, производится за счет средств домовладельцев.

Банком жилищно-коммунального хозяйства и социального развития СССР производятся привлечение на счета в Банке средств, предназначенных на капитальный ремонт и реконструкцию, выдача этих средств, контроль за их своевременным поступлением, целевым и экономным их использованием, соблюдением сметной и финансовой дисциплины при расходовании средств, а также кредитование затрат, связанных с капитальным ремонтом и реконструкцией.

6.4. Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР сверх государственных капитальных вложений, устанавливаемых годовыми планами экономического и социального развития СССР, могут расходовать до 10 % отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда, на:

развитие основных фондов (кроме строительства жилых домов и общежитий) и пополнение оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих организаций жилищного хозяйства;

проектирование, строительство и реконструкцию предприятий по производству строительных материалов и деталей для ремонта жилых домов;

проектирование, строительство и реконструкцию мастерских и складских помещений жилищно-эксплуатационных организаций;

приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Справочное

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Элементы здания — конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

Неисправность элемента здания — состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

Повреждение элемента здания — неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Дефект элемента здания — неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже при ремонте.

Эксплуатационные показатели здания — совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Техническое обслуживание жилого зданий — комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Ремонт здания — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания — ремонт зданий с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания — ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Физический износ здания (элемента) — величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Моральный износ здания — величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Реконструкция здания — комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Рекомендуемое

МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичными температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3—5	15—20
То же, при благоприятных условиях эксплуатаций, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	3—5	20—25

Продолжение прил. 2

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичными температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений) при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.).	2—3	10—15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	2—3	10—15
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	2—3	15—20
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)	2—3	8—12

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Рекомендуемые

МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения при нормальных и благоприятных условиях эксплуатации
1	2	3
Фундаменты		
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*	50	50
То же, на известковом растворе и кирпичные*	50	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60	60
Бутовые и бетонные столбы	40	40
Свайные*	60	60
Деревянные стулья	15	15
Стены		
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит цементного фибролита*	50	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*	30	30
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5—3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементом растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2—2,5 кирпича)*	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	30	30
Деревянные рубленые и брусчатые*	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30
Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые*	15	15

1	2	3
Герметизированные стыки		
Панелей наружных стен мастиками:		
нетвердеющими	8	8
отверждающимися	15	15
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25	25
Перекрытия		
Железобетонные сборные и монолитные*	80	65
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*	80	65
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	60	50
То же, чердачные	30	25
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20	15
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:		
пенобетона	25	20
пеностекла	40	30
цементного фибролита	15	10
керамзита или шлака	40	30
минеральной ваты	15	10
минераловатных плит	15	10
Полы		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	30
Цементные железненые	30	15
Цементные и мраморной крошкой	40	20
Дощатые шпунтованные по:		
перекрытиям	30	15
грунту	20	10
Паркетные:		
дубовые на рейках (на мастике)	60(50)	30(25)
буковые на рейках (на мастике)	40(30)	20(15)
березовые, осиновые на рейках (на мастике)	30(20)	15(10)
Из паркетной доски	20	10
Из твердой древесно-волокнистой плиты	15	8

1	2	3
Мастичные на поливинилцементной мастике	30	15
Асфальтовые	8	4
Из линолеума безосновного	10	5
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20	10
Из поливинилхлоридных плиток	10	10
Из каменных плит:		
мраморных	50	25
гранитных	80	40
Лестницы		
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите*	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
Балконы, лоджии, крыльца		
Балконы:		
по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	60	50
с дощатым заполнением	30	25
по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия	80	70
Ограждения балконов и лоджий:		
металлическая решетка	40	35
деревянная решетка	10	8
Полы:		
цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией	20	15
асфальтовый пол	10	8
несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением	20	15
деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью	20	15
то же, черной кровельной сталью	15	12

1	2	3
Крыльца:		
бетонные с каменными или бетонными ступенями	20	15
деревянные	10	8
	80	80
Крыши и кровля		
Стропила и обрешетка:		
из сборных железобетонных элементов	80	80
из сборных железобетонных настилов	80	80
деревянные	50	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):		
из пенобетона или пеностекла	40(30)	40(30)
из керамзита или шлака	40(30)	40(30)
из минеральной ваты	15(10)	15(10)
из минеральных плит	20(15)	20(15)
Покрытия крыш (кровля)		
Из оцинкованной стали	15	15
Из черной стали	10	10
Из рулонных материалов (в 3—4 слоя)	10	10
Из керамической черепицы	60	60
Из асбестоцементных листов и волнистого шифера	30	30
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
Система водоотвода		
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:		
оцинкованной	10	10
черной	6	6
Внутренние водостоки из труб:		
чугунных	40	40
стальных	20	20
полимерных	10	10
Перегородки		
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	75	60

Продолжение прил. 3

1	2	3
Гипсовые, гипсоволокнистые	60	50
Из сухой шкатурки по деревянному каркасу	30	25
Двери и окна		
Оконные и балконные заполнения:		
деревянные переплеты	40	30
металлические переплеты	50	40
Дверные заполнения:		
внутриквартирные	50	35
входные в квартиру	40	30
входные на лестничную клетку	10	7
общественных зданий наружные/внутренние	—	40(50)
Отопительные печи и кухонные очаги		
Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе:		
дровяном	20	18
каменноугольном	15	12
Отопительные печи на топливе:		
дровяном	30	25
угольном	25	20
Вентиляция		
Шахты и короба на чердаке:		
из шлакобетонных плит	60	60
из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы:		
из гипсовых и шлакобетонных плит	30	30
из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	20	20
Внутренняя отделка		
Штукатурка:		
по каменным стенам	60	30
по деревянным стенам и перегородкам	40	20
Облицовка:		
керамическими плитками	40	30
сухой штукатуркой	30	15

1	2	3
Окраска в помещениях составами:		
водными	4	2
полуводными (эмульсионными)	5	3
Окраска лестничных клеток составами:		
водными	3	3
полуводными (эмульсионными)	4	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):		
стен, потолков, столярных изделий	8	2
полов	5	3
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4	4
Оклейка стен обоями:		
обыкновенными	4	3
улучшенного качества	5	4
Наружная отделка		
Облицовка:		
цементными офактуренными плитками	60	60
ковровой плиткой	30	30
естественным камнем	80	80
Терразитовая штукатурка	50	50
Штукатурка по кирпичу раствором:		
сложным	30	30
известковым	20	20
Штукатурка по дереву	15	15
Лепные детали цементные	30	30
Окраска по штукатурке (по бетону) составами:		
известковыми	3	3
силикатными	6	6
полимерными	6	6
кремнийорганическими красками	8	8
Масляная окраска по дереву	4	4
Окраска кровель масляными составами	4	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали:		
оцинкованной	8	8
черной	6	6

1	2	3
Инженерное оборудование		
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды из труб:		
оцинкованных	30	25
газовых черных	15	12
Трубопроводы канализации:		
чугунные	40	30
керамические	60	50
пластмассовые	60	50
Водоразборные краны	10	5
Туалетные краны	10	5
Умывальники:		
керамические	20	10
пластмассовые	30	15
Унитазы:		
керамические	20	10
пластмассовые	30	15
Смывные бачки:		
чугунные высокорасположенные	20	15
керамические	20	15
пластмассовые	30	20
Ванны эмалированные чугунные	40	20
Стальные	25	12
Кухонные мойки и раковины:		
чугунные эмалированные	30	15
стальные «	15	8
из нержавеющей стали	20	10
Задвижки и вентили из чугуна	15	8
Вентили латунные	20	12
Душевые поддоны	30	15
Водомерные узлы	10	10
Горячее водоснабжение		
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения:		
закрытых	20(10)	15(8)
открытых	30(15)	25(12)

1	2	3
Смесители	15	8
Полотенцесушители из труб:		
черных	15	12
никелированных	20	15
Задвижки и вентили из чугуна	10	8
Вентили и пробковые краны из латуни	15	12
Колонки дровяные	20	20
Изоляция трубопроводов	10	10
Скоростные водонагреватели	10	10
Центральное отопление		
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:		
закрытых	40(30)	35(25)
открытых	30(15)	25(12)
Калориферы стальные	15	10
Конвекторы	30	25
Трубопроводы		
Стояки при схемах:		
закрытых	30	25
открытых	15	12
Домовые магистрали при схемах:		
закрытых	20	12
открытых	15	12
Задвижки	10	8
Вентили	10	8
Трехходовые краны	10	8
Элеваторы	30	30
Изоляция трубопроводов	10	10
Котлы отопительные:		
чугунные	25	25
стальные	20	20
Обмуровка котлов	6	6
Короба	15	15
Мусоропроводы		
Загрузочные устройства, клапаны	10	8
Мусоросборная камера, вентиляция	30	25
Ствол	60	50

1	2	3
Газооборудование		
Внутридомовые трубопроводы	20	20
Газовые плиты	20	15
Водогрейные колонки	10	7
Электрооборудование		
Вводно-распределительные устройства	20	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20	20
Внутриквартирные сети при проводке:		
скрытой	40	40
открытой	25	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10	10
Сети питания:		
лифтовых установок	15	15
системы дымоудаления	15	15
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15	15
Бытовые электроплиты	15	10
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10	5
Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)		
Внутридомовые сети связи и сигнализации:		
проводка	15	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10	10
телемеханические блоки, пульт	5	5
переговорно-замочные устройства	5	5
автоматическая противопожарная защита	4	4
телеантенны	10	10
Наружные инженерные сети		
Водопроводный ввод из труб:		
чугунных	40	40
стальных	15	15

Продолжение прил. 3

1	2	3
Дворовая канализация и канализационные выпуска из труб:		
чугунных	40	40
керамических или асбестоцементных	30	30
Теплопровод	20	20
Дворовый газопровод	20	20
Прифундаментный дренаж	30	30
Внешнее благоустройство		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10	7
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5	6
Оборудование детских площадок	5	4

Примечания: 1. Знаком «*» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению. 2. При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения показатели графы 3 могут сокращаться до 25 % при соответствующих технико-экономических обоснованиях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей — дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расставшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проветривание колодцев.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

Проверка заземления ванн.

Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверок, предтопочных листков и др.).

Прочистка канализационного лежака.

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы).

Протирка и смена перегоревших элетролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Смена штепсельных розеток и выключателей.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

Снятие пружин на входных дверях.

Консервация системы центрального отопления.

Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Укрепления флагодержателей.

Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, разгрузка рессор, регулировка оборудования).

Работы по раскрытию продуктов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

Утепление оконных и балконных проемов*.

Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей*.

Утепление входных дверей в квартиры*.

Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

Ремонт печей и кухонных очагов.

Ремонт и утепление бойлеров.

Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Консервация поливочных систем.

Укрепление флагодержателей, номерных знаков.

Заделка продухов в цоколях зданий.

Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, снятие приборов и удаление воды, просушка, разгрузка рессор).

---

* Работы в квартирах выполняются нанимателями.

Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.

То же вентиляции.

Промывка системы центрального отопления.

Очистка и промывка водопроводных баков.

Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Подготовка зданий к праздникам.

Прочистка колодцев.

Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

Удаление с крыш снега и наледей.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Рекомендуемое

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, мес	Примечания
1	2	3
Крыши	3—6*	—
Деревянные конструкции и столярные изделия	6—12*	—
Каменные конструкции	12	—
Железобетонные конструкции	12	—
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	—
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 г.	Осмотры проводятся путем вскрытия 5—6 узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет, затем через каждые 3 г.	—
Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы	3	Осмотр и прочистка проводятся перед началом и в течение отопительного сезона

1	2	3
Газоходы	3	—
Вентиляционные каналы	12	—
То же, в помещениях, где установлены газовые приборы	3	—
Внутренняя и наружная отделка	6—12*	—
Полы	12	—
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	—
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3—6*	—
Системы центрального отопления:		
в квартирах и основных функциональных помещениях объектов коммунального и социально-культурного назначения	3—6*	Осмотр проводится в отопительный период
на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	—
Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование	2	—
Мусоропроводы	Ежемесячно	—
Электрооборудование:		
открытая электропроводка	3	—
скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	—
кухонные электроплиты	6	—
светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.)	3	—
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	—
Домофоны	»	—
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления ОДС	3	—
Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов	2	—

1	2	3
Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения объектов коммунального и социально-культурного назначения	12	—

Примечания: 1. Знаком «*» обозначены элементы, для которых:

конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается эксплуатирующими организациями исходя из технического состояния зданий и местных условий.

2. Периодичность осмотров специальных видов инженерного и технологического оборудования объектов коммунального и социально-культурного назначения устанавливается соответствующими организациями, эксплуатирующими эти объекты.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Обязательное

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Элементы здания и их неисправности*	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сут.
1	2
Кровля	
Протечки	1
Неисправности:	
в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5
внутреннего водостока	2
наружного водостока	5

1	2
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Протечки стыков панелей	7
Неплотности в дымоходах и газоходах	1
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т.п.:	
в зимнее время	1
в летнее время	3
Печи	
Трещины и другие неисправности, угрожающие пожарной безопасности и проникновению в помещение дымовых газов	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте св. 1,5 м	Немедленно, с принятием мер безопасности
То же, на цокольной части	5
Санитарно-техническое оборудование	
Течи водопроводных кранов и смывных бачков	1
Неисправности:	
аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	Немедленно
мусоропровода	1
фекальных и дренажных насосов	1
Электротехнические устройства	
Неисправности:	
электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно

1	2
то же, неаварийного характера	1
объединенных диспетчерских систем	Немедленно
автоматики противопожарной защиты	»
переговорно-замочного устройства	1
электроплит	1
Лифты	
Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

* По прочим специальным видам инженерного и технологического оборудования объектов коммунального и социально-культурного назначения предельные сроки устранения неисправностей устанавливаются соответствующими министерствами и ведомствами.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или стульев под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.
7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
8. Ремонт приямков, входов в подвал.

9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.

10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.

11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м^2.

2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.

3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.

5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.

7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

8. Устранение сырости, продуваемости.

9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.

2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.

4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

5. Частичная замена рулонного ковра.

6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, радио- и телеантенн и др.

8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

9. Замена или ремонт выхода на крышу, слуховых окон и специальных люков.

10. Очистка кровли от снега и наледи.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5. Врезка форточек.

Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.
4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.
5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.
7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.
9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.
3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.
4. Сплачивание дощатых полов.

Печи и очаги

1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных квартирах.
2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем.

Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

Центральное отопление

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной).

5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.

6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

8. Гидравлическое испытание и промывка системы.

9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

10. Регулировка и наладка систем отопления.

Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.

2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

5. Замена внутренних пожарных кранов.

6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

11. Промывка систем водопровода, канализации.

12. Замена контрольно-измерительных приборов.

Электротехнические и слаботочные устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.

3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).

4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.

7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.

10. Замена приборов учета.

11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.

13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения о коррозии.

14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.

15. Восстановление цепей заземления.

16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

3. Оборудование площадок для выгула животных.

Прочие работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке че-

рез трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.

6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

7. Устройство и ремонт газовых плит.

8. Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайонов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КВАРТИР, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НАЙМОДАТЕЛЕМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ НАНИМАТЕЛЕЙ

Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, этажерок балконов.

Оклейка стен и потолков обоями.

Окраска оконных переплетов и балконных полотен, внешней и внутренней сторон, окраска полов в жилых и подсобных помещениях, циклевка паркетных полов.

Окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации.

Окраска внешних стен из материала наймодателя для проживающих в одноэтажных одноквартирных домах.

Замена оконных, дверных и печных приборов, вставка стекол. Замена или установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования, замена дверных полотен, встроенных шкафов и отделка помещений с целью благоустройства квартиры*.

Ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру, смена электроприборов и т.п.

Работы по улучшению отделки квартир.

Ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными листами в помещениях жилых квартир.

Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений согласно утвержденным в установленном порядке проектам с целью

---

* Работы выполняются нанимателем по согласованию с наймодателем (жилищно-эксплуатационной организацией).

повышения уровня благоустройства по заказам нанимателей помещений.

Замена и ремонт покрытий полов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

1. Обследование зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей здания; увеличение количества и качества услуг; оборудование в квартирах, кухонь и санитарных узлов; расширение жилой площади за счет подсобных помещений; улучшение инсоляции жилых помещений; ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров; замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения и присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство теле- и радиоантенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сетям; установка домофонов, электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, теплопунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев);

оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно-бытовых площадок; разборка аварийных домов; изменение конструкции крыш; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

3. Замена существующего и установка нового технологического оборудования в зданиях коммунального и социально-культурного назначения.

4. Утепление и шумозащита зданий.

5. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.

6. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

7. Экспертиза проектно-сметной документации.

8. Авторский надзор проектных организаций.

9. Технический надзор.

10. Проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения 1

2. Система технического обслуживания, ремонта и реконструкций зданий и объектов 1

3. Техническое обслуживание зданий и объектов 2

4. Текущий ремонт зданий и объектов 5

5. Капитальный ремонт и реконструкция зданий и объектов 6

6. Обеспечение системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов материально-техническими, трудовыми и финансовыми ресурсами 11

Приложение 1. Основные термины и определения 13

Приложение 2. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов 14

Приложение 3. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов 16

Приложение 4. Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и объектов 25

Приложение 5. Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов 28

Приложение 6. Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов 30

Приложение 7. Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов 32

Приложение 8. Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых наймодателем за счет средств нанимателей 39

Приложение 9. Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте зданий и объектов 40

Официальное издание

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

ВСН 58—88(р)

Госкомархитектуры

Тираж 30 экз. Заказ № 869.

Открытое акционерное общество
«Центр проектной продукции в строительстве» (ОАО «ЦПП»)

127238, Москва, Дмитровское ш., 46, корп. 2.

Факс (495) 482-42-65.
Тел.: (495) 482-44-49 — приемная;
(495) 482-42-94 — отдел заказов;
(495) 482-41-12 — проектный отдел;
(495) 482-42-97 — проектный кабинет.

gost.e-ecolog.ru