

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СССР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 30 июня 1989 г. N 113

О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПРИКАЗА ГОССТРОЯ СССР
ОТ 8 СЕНТЯБРЯ 1964 Г. N 147 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ
О ПРОВЕДЕНИИ ПЛАНОВО - ПРЕДУПРЕДИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА
ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ"

В связи с введением в действие с 1 июля 1989 г. ВСН 58-88 (р)
"Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и
технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и
социально - культурного назначения", утвержденного Приказом
Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. N 312, Государственный
строительный комитет СССР постановляет:

Признать утратившими силу с 1 июля 1989 г.:

- Приказ Госстроя СССР от 8 сентября 1964 г. N 147 об
утверждении Положения о проведении планово - предупредительного
ремонта жилых и общественных зданий;

- Постановление Госстроя СССР от 30 сентября 1968 г. N 90 об
изменении Положения о проведении планово - предупредительного
ремонта жилых и общественных зданий.

Заместитель Председателя
Госстроя СССР
Е.Г.РОЗАНОВ

Утверждено
Приказом Госкомархитектуры
при Госстрое СССР
от 23 ноября 1988 г. N 312

Согласовано
Госпланом СССР
24 августа 1988 г. N 13-303

Минфином СССР
13 сентября 1988 г. N 13-4-21/49

Срок введения в действие
1 июля 1989 года

ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

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

ВСН 58-88 (р)

Разработано ЦНИИЭП жилища Госкомархитектуры (канд. эконом.
наук Е.М. Блейн, 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 А.Г. Ройтман), ИПК Минжилкомхоза УССР (канд. техн. наук В.И. Кукса), АКХ им. К.Д. Памфилова (канд. техн. наук С.К. Овчинникова), Главным управлением жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР (инж. В.Б. Николаев), МосжилНИИпроектом Главмосжилуправления (канд. эконом. наук А.К. Жданькова), Ленгоржилуправлением (канд. эконом. наук М.Ф. Петрук), трестом "Росоргтехстрой" Минжилгражданстроя РСФСР (канд. техн. наук В.Л. Вольфсон).

Внесено ЦНИИЭП жилища.

Подготовлено к утверждению Управлением по ремонту жилищного фонда Роскомархитектуры (инж. Г.А. Усачева), Управлением по научным исследованиям и нормированию Госкомархитектуры (канд. техн. наук Н.А. Архаров).

Согласовано с Госпланом СССР 24 августа 1988 г. N 13-303, с Минфином СССР 13 сентября 1988 г. N 13-4-21/49.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий и 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 техническое 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, отражающих 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. Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий (справочное Приложение N 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 Приложением N 2 (для зданий и объектов) и рекомендуемым Приложением N 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 Приложениях N 2 и N 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 зданий или объектов 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 Приложении N 4.

3.2. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

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

3.4. Внеплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, после аварий в системах тепловодознергоснабжения и при выявлении деформации оснований.

3.5. Общие осмотры должны проводиться два раза в год, весной и осенью. При весеннем осмотре следует проверять готовность зданий или объектов 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 зданий и 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 Приложении N 5.

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

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки согласно обязательному Приложению N 6.

3.7. Общие осмотры жилых зданий должны осуществляться комиссиями в составе представителей жилищно - эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей жилищно - строительных кооперативов). Общие осмотры объектов коммунального и социально - культурного назначения должны проводиться комиссией в составе главного инженера (инженера по эксплуатации) учреждения или предприятия, ведающего эксплуатацией здания, техника -

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 учета 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, 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 работам 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 должны предусматриваться резервы 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-годовалого срока с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством или капитальным ремонтом зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонтно - строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине 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 Приложении N 6, а состав основных работ по текущему ремонту - в рекомендуемом Приложении N 7.

4.2. Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним (с распределением зданий по годам) и годовым планам.

Годовые планы (с распределением зданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, 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 - эксплуатационных и ремонтно - строительных (при выполнении работ подрядным способом) организаций, а также домового комитета (управления ЖСК, органа управления жилищным хозяйством организации или предприятий министерства и ведомства).

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 органа управления.

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

4.4. При производстве текущего ремонта зданий подрядным способом следует применять (способ) 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 Приложении N 8. Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания (кровли, инженерных сетей и др.), техобслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

5. Капитальный ремонт и реконструкция зданий и объектов

5.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех элементов, изношенных, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели рекомендуемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация зданий или объектов: улучшающая планировка, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройства окружающей территории.

Перечень работ, производимых при капитальном ремонте, приведен в рекомендуемом Приложении N 9.

5.2. На капитальный ремонт должны ставиться, как правило здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций).

При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, 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, а 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 объектов, 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 реконструированных 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 подчиненности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

5.6. Планирование сроков начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утвержденных в порядке, установленном 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 для капитального ремонта ценам, тарифам и расценкам с учетом научно - технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусмотреть накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы и затраты, 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 инженерного 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 помещения, замене конструкций, инженерных сетей 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 или 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 - собранием 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 и 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, ведомства, имеющие в своем ведении жилищный фонд, должны создавать маневренный жилой 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 - строительной организации, принципы хозяйственного расчета, формы и методы организации производства, труда, материально - технического обеспечения, 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.

Расчеты заказчиков с проектными организациями за разработку проектно - сметной документации должны осуществляться в 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 реконструкции должна быть в пределах установленных норм расхода материальных ресурсов.

6.2. Затраты по техническому обслуживанию и текущему ремонту их инженерного и технического оборудования должны производиться по смете эксплуатационных расходов. Указанные расходы 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 реконструкций жилых зданий, объектов коммунального и социально - культурного назначения осуществляется: - государственными объединениями, предприятиями, 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 культурно - бытового назначения, здравоохранения 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, социального 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 коммунально - 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 производится 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 предприятий, мастерских и складских помещений жилищно - эксплуатационных организаций;

- приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента.

Приложение N 1
Справочное

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Элементы здания	Конструкции и технические устройства, составляющие здания, предназначенные для выполнения заданных функций
Неисправность элемента	Состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований
Повреждение элемента	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 или ремонте
Эксплуатационные показатели здания	Совокупность технических, объемно - планировочных, санитарно -

	гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обслуживающих его эксплуатационное качество
Техническое обслуживание жилого здания	Комплекс работ по поддержанию исправного содержания элементов здания из заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств
Текущий ремонт здания	Комплекс ремонтно - строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания
Капитальный ремонт здания	Комплекс ремонтно - строительных работ по восстановлению с целесообразным улучшением эксплуатационных показателей жилого здания, направлен на обеспечение надежности и комфорта зданий (элементов)
Физический износ здания (элемента)	Величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ней 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 работ, связанных с изменением основных технико - экономических показателей количества и площади квартир, строительного объема и общей площади зданий, вместимости или пропускной способности в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг

Приложение N 2
Рекомендованное

МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально - культурного назначения по материалам основных конструкций	Т	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
1	2	3

Полносорные, крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями с нормальными условиями эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно - влажностным режимом основных функциональных помещений)	3 - 5	15 - 20
То же, с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно - влажностном режиме (музей, архив, библиотека и т.п.)	3 - 5	20 - 25
То же, с тяжелыми условиями 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 с нормальными условиями эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно - влажностным режимом основных функциональных помещений)	2 - 3	10 - 15
То же, с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно - влажностном режиме (музей, архив, библиотека и т.п.)	2 - 3	15 - 20
То же, с тяжелыми условиями эксплуатации при повышенной влажности, агрессивности	2 - 3	10 - 15

Приложение N 3
Рекомендуемое

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 дома	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
Ленточные бутовые 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 минераловых 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 цементном растворе *	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 - 2,5 кирпича) *	40	40
Каменные облегченные 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
Герметизированные стыки		
1. Панели наружных стен мастиками:		
- нетвердеющими	8	8
- отверждающимися	15	15
2. 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, 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
из пеностекла	40	30

из цементного фибролита	15	10
из керамзита или шлака	40	30
из минеральной ваты	15	10
из минеральных плит	15	10
Полы		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	30
Цементные железобетонные	30	15
Цементные с мраморной крошкой	40	20
Дощатые шпунтованные:		
по перекрытиям	30	15
по 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 древесноволокнистой плиты	15	8
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
из гранитных плит	80	40
Лестницы		
Площадки железобетонные, ступени плитные		
колесные по металлическим, железобетонным косякам или железобетонной плите *	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
Из сборных железобетонных настилов	80	80
Деревянные стропила и обрешетка	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, из волнистого шифера	30	30
безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
Система водоотвода		
Водосточные трубы и мелкие открытия по		

фасаду из оцинкованной стали	10	10
То же, из черной стали	6	6
Внутренние водостоки из чугунных труб	40	40
Из стальных труб	20	20
Из полимерных труб	10	10
Перегородки		
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	75	60
Гипсовые, гипсоволокнистые	60	50
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	25
Двери и окна		
Оконные и балконные заполнения (деревянные переплеты)	40	30
То же (металлические переплеты)	50	40
Деревянные заполнения		
внутриквартирные	50	35
входные в квартиру	40	30
входные на лестничную клетку	10	7
Дверные заполнения общественных зданий		
наружные (внутренние)	-	-
Отопительные печи и кухонные очаги		
Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на дровяном топливе	20	18
То же, работающие на каменноугольном топливе	15	12
Отопительные печи на дровяном топливе	30	25
То же, на угольном топливе	25	20
Вентиляция		
Шахты и короба на чердаке из шлакобетонных плит	60	60
То же, из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы из гипсовых и шлакобетонных плит	30	30
То же, из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	20	20
Внутренняя отделка		
Штукатурка по каменным стенам	60	30
То же, по деревянным стенам и перегородкам	40	20
Облицовка керамическими плитками	40	30
Облицовка сухой штукатуркой	30	15
Окраска водными ср. составами в помещениях	4	2
То же, полуводными составами (эмульсионными)	5	3
Окраска водными составами лестничных клеток	3	3
То же, полуводными составами (эмульсионными)	4	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) :		

стен, потолков, столярных изделий, радиаторов	8	2
трубопроводов, лестничных решеток	4	4
Оклейка стен обоями обыкновенными	4	3
То же, улучшенного качества	5	4
Наружная отделка		
Облицовка:		
цементными фактурными плитками	60	60
ковровой плиткой	30	30
естественным камнем	80	30
терразитовая штукатурка	50	50
штукатурка по кирпичу:		
сложным раствором	30	30
известковым раствором	20	20
Штукатурка по дереву	15	15
Лепные детали цементные	30	30
Окраска по штукатурке (по бетону):		
- известковыми растворами / составами	3	3
- силикатными составами	6	6
- полимерными составами	6	6
- кремнийорганическими красками	8	8
- масляной краской по дереву	4	4
Окраска кровель масляными составами	4	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников из оцинкованной кровельной стали	8	8
То же, из черной кровельной стали	6	6
Инженерное оборудование		
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды:		
из оцинкованных труб	30	25
из газовых черных труб	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 эмалированные	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 горячего водоснабжения из газовых оцинкованных труб / газовых черных труб:		
- при закрытых схемах теплоснабжения	20 / 10	15 / 8
- то же, при открытых	30 / 15	25 / 12
Смесители	15	8
Полотенцесушители из черн. труб	15	12
из никелированных труб	20	15
Задвижки и вентили	10	8
Вентили и пробковые краны из латуни	15	20
Колонки дровяные	20	20
Изоляция трубопровода	10	10
Скоростные водонагреватели	10	10
Центральное отопление		
Радиаторы чугун. / стальные		
- при закрытых схемах	40 / 30	35 / 25
- при открытых схемах	30 / 15	25 / 12
Калориферы стальные	15	10
Конвекторы	30	25
Трубопровод (стояки)		
- при закрытых схемах	30	25
- при открытых схемах	15	12
Трубопроводы (домовые магистральные)		
- при закрытых схемах	20	12
- при открытых схемах	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		
Газооборудование	20	20
Внутридомовые водопроводы	20	20
Газовые плиты	20	15
Водонагревательные колонки	10	7
Электрооборудование		
Вводно - распределительное устройство	20	20
Внутридомовые магистрали (сети питания квартир) с распредел. щитком	20	20
Внутридомовые (квартирные) сети при скрытой проводке	40	40
- при открытой проводке	25	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10	10
Сети освещения помещения производственно - технического назначения	10	10
Сети питания лифтовых установок	15	15
Сети питания системы дымоудаления	15	15
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных		

в здан.	15	15
Бытовые электроплиты	15	10
Электроприборы (штепсельные розетки, выключ. 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 - замочное устройство	5	5
- автоматич. противопож. защита	4	4
- телеантенны	10	10
Наружные инженерные сети		
Водопроводный ввод:		
- из чугунных труб	40	40
- из стальных труб	15	15
Дворовая канализация и канал. выпуска:		
- из чугунных труб	40	40
- из керамических или асбестоцементных труб	30	30
Теплопровод	20	20
Дворовый газопровод	20	20
Прифундаментный дренаж	30	30
Внешнее благоустройство		
Асфальто - бетонное (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 помещений основного функционального назначения зданий и объектов коммунального и социально - культурного назначения показатели гр. 3 могут сокращаться до 25% при соответствующих технико - экономических обоснованиях.

Приложение N 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 стенов, устранение зазоров, регулировка смывных бачков,

крепление сантехприборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, смена поплавка - шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бабка от известковых отложений и др.), укрепление расшатанных 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 сальных радиаторов при течи, разработка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи водозапорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

Устранение незначительных неисправностей электрических 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 дымо - вентиляционных каналах.

Проверка заземления ванны.

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

Прочистка канализационного лежака.

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Проверка заземления оборудования (насосы щитовые вентиляторы).

Протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, технических подпольях и чердаках.

Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Смена штепсельных розеток и выключателей.

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

Укрепление водосточных труб и колен воронок.

Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

Снятие пружин на входных дверях.

Консервация системы центрального отопления.

Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Ремонт просевших отмостков, тротуаров, пешеходных дорожек.

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Укрепление флагодержателей.

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

Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции на чердаках.

Осмотр кровель, фасадов и полов в подвалах.

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

Укрепление оконных и балконных проемов <*>.

Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей <*>.

Укрепление входных дверей в квартирах <*>.

<*> Работы, выполняемые в квартирах нанимателями.

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 дымо - вентиляционных каналов.
 Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
 Консервация поливочных систем.
 Укрепление флагодержателей, номерных знаков.
 Заделка продухов в цокольном помещении здания.
 Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
 Ремонт и постановка пружин на входных дверях.
 Ремонт и укрепление входных дверей.
 Консервация общественных передвижных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, снятие приборов и удаление воды, просушка, разгрузка рессор).

Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.
 Регулировка и наладка 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 N 5
 Рекомендуемое

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Осматривание элементов и помещений здания или объекта	Периодичность осмотров мест	Примечание
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 года	Провести вскрытие узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	через 15 лет, затем через каждые 3 года	
Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы	3	Проводится и прочищ. перед началом отопительного сезона
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 и горячего водоснабжения	3 - 6 <*>	
Системы центрального отопления: - в квартирах и основных функциональных помещениях объектов коммунального и социально - культурного назначения, на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	Осмотр проводится в отопительный сезон
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	ежемесячно	
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления ОДС	3	
Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов	2	
Жилые и подсобные помещения квартир: - лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения объектов коммунального и социально -		

культурного назначения	12	
L-----+-----+-----		

<*> 1. Конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается эксплуатирующими организациями из технического состояния зданий и местных условий.

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

Приложение N 6
Обязательное

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ
ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Наименование элементов зданий и неисправностей <*>	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления, в сутках)
1	2
Кровля	
Протечки	1
Неисправности системы организованного водопровода (водосточных труб, воронок, колен и пр.)	5
Внутреннего водостока	2
Наружного водостока	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Протечка стыков панелей	7
Неплотности в дымоходах и газоходах	1
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверей, 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 стороны стен на высоте более 1,5 м	5	(с немедленным принятием мер безопасности)
То же, на цокольной части	5	
Санитарно - техническое оборудование		
Течи водопроводных кранов и смывных бачков, неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях		немедленно
Неисправности мусоропровода	1	
Неисправности фекальных и дренажных насосов	1	
Электрические устройства		
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)		немедленно
То же, не аварийного характера	1	
Неисправности объединенных диспетчерских систем		немедленно
Неисправности автоматики противопожарной защиты		немедленно
Неисправности переговорно - замочных устройств	1	
Неисправности 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 устанавливаются соответствующими министерствами и ведомствами.

Приложение N 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 фундаментальных стен со стороны подвальных помещений, цоколе.

2. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.

3. Устранение местных дефектов и деформаций путем перекладки и усиления стен.

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

5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).

6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями, зданиями со стенами из прочих материалов.

7. Устройство (заделка) вентиляционных продуктов, патрубков.

8. Ремонт приямков, входов в подвал.

9. Замена отдельных участков отмостков по периметру здания.

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 пересадка отдельных участков площадей до 2 и 3 кирпичных стен.

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. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

5. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.

6. Утепление отдельных промерзающих участков стен в помещениях.

7. Устранение сырости, продуваемости.

8. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.

2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубального заполнения, дощатых подшивок, 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, мауэрплатов 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 перекрытия), включая узлы, примыкающие к конструкциям покрытия парапетов (колпаки и зонты) над трубами и пр. места проходов через кровлю, стоек, стоек и т.д.

4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов фасада.

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, анкеров, радио- и телеантенн и др.

8. Устройство или восстановление защитно - отделочного покрытия.

9. Замена или ремонт выходов 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 витринных или витринных заполнений - (деревянных, металлических).

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 их участков.

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

Зонты, лестницы, балконы, крыльца, 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. Заделка выбоин, трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

5. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

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 заменой покрытия.

3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтных полах и основаниях под полы.

4. Сплачивание дощатых полов.

Печи и очаги

1. Все виды работ по устранению неисправности 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 резок, карнизов.

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

Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

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

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

5. Восстановление домовых знаков и наименований 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 эл. моторов или насосов малой мощности.

7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

8. Гидравлическое испытание и промывка систем.

9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целой системе отопления.

10. Регулировка и наладка систем отопления.

Вентиляция

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

2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования,

3. Ремонт и замена диффлекторов, 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. Снятие 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 эл. моторов малой мощности.
7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводных патрубков; очистка водонагревателей у 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 слаботочные устройства

1. Замена неисправных участков электросети 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 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 от коррозии.
14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых домов.
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 ограждения и оборудование 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 через 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 мусоропровода, установка приспособлений для очистки стволов.
6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.
7. Устройство и ремонт газовых плит.
8. Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайона.

Приложение N 8
Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ
ПО РЕМОНТУ КВАРТИР, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НАЙМОДАТЕЛЕМ
ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ НАНИМАТЕЛЕЙ

Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, этажеров, 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, многоквартирных домах.

Замена оконных, дверных и печных приборов, вставка стекол.

Замена или установка дополнительных кранов, смесителей или другого оборудования, замена дверных полотен, встроенных шкафов и отделки помещений с целью повышения уровня благоустройства квартиры <*>.

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

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

Работы по улучшению отделки квартир.

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

Приложение N 9
Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ
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. Ремонтно – строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов зданий согласно п. 5.2.

3. Модернизация зданий при их капитальном ремонте (перепланировка) с учетом разукрепления многокомнатных квартир, увеличение количества и качества услуг, оборудование в квартирах кухонь и санитарных узлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение изоляции жилых помещений, ликвидация темных кухонь и входов в квартиру через кухни, с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь; замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами горячего и холодного водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям, при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водокачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, установка бытовых электроплит, замена 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 повышение напряжения; устройство телевизионных 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, тепловых пунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно – бытовых площадок). Разборка аварийных домов. Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

4. Замена и установка дополнительного технологического оборудования коммунального и социально – культурного назначения.

5. Утепление зданий (работы по повышению теплоизоляционных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений со встроенным остеклением, устройство наружных тамбуров).

6. Замена внутриквартальных инженерных сетей, находящихся на балансе жилищно – эксплуатационных организаций.

7. Переустройство при капитальном ремонте жилых зданий неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта зданий и перепланировкой.

9. Экспертиза проектно – сметной документации.

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

11. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

12. Технический надзор в случаях, когда в органах управления жилищно – коммунальным хозяйством местных Советов, организациях и предприятиях министерств и ведомств созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.