

ТЕХНИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ НА ПРОИЗВОДСТВО И ПРИЕМКУ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

КНИГА I ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Настоящие «Технические указания на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий» разработаны Ленинградским научно-исследовательским институтом Академии коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова при участии Ростовского и Уральского научно-исследовательских институтов АКХ под общим руководством и общей редакцией кандидата технических наук, руководителя лаборатории организации и технологии капитального ремонта жилых домов ЛНИИ АКХ С. Д. Химунина и являются обязательными для организаций и учреждений, выполняющих капитальный ремонт указанных выше зданий.

По каждому виду работ приводятся общие указания, устанавливаются последовательность и требования к производству работ, включая и зимние условия. Приведены указания по контролю качества и приемке работ.

ВВЕДЕНИЕ

Объем работ по капитальному ремонту жилых и общественных зданий из года в год увеличивается и только по ремонтно-строительным организациям местных Советов РСФСР в 1970 году составил свыше 1 млрд. 200 млн. руб. Ежегодный прирост производственной программы этих организаций в целом составляет 8—10 % и к концу 1975 г. составит около 2,0 млрд. руб.

Для качественного выполнения весьма сложных и трудоемких работ, какими являются ремонтно-строительные работы, требуются надлежащие нормативные документы на производство и приемку этих работ, отвечающие современным требованиям. Действующие ныне «Технические указания на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых домов», согласованные с Госстроем СССР и утвержденные Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 26 апреля 1960 г. N 118 в своей основе имеют технические требования более чем десятилетней давности, не учитывающие изменений, происшедших за это время в области новых конструкций, новых решений инженерного оборудования, материалов, современных средств механизации, организации и технологии ремонтно-строительного производства.

Кроме того, действующие Технические условия распространяются только на работы при капитальном ремонте жилых домов. Несмотря на значительный объем работ по капитальному ремонту общественных зданий (школ, больниц, поликлиник, детских учреждений, клубов, кинотеатров и других зданий и сооружений), Технические условия на производство и приемку этих работ до настоящего времени не имеется, хотя удельный вес ремонтных работ по общественным зданиям в программах ремонтно-строительных организаций местных Советов составляет от 40 до 60 %.

Планом научно-исследовательских работ и внедрения новой техники в жилищно-коммунальное хозяйство РСФСР на 1967—1968 гг. было предусмотрено разработать единые «Технические указания на производство и приемку работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий».

В основу составления настоящих Технических указаний положены: Строительные нормы и правила (СНиП 1962—1968 гг.); «Положение о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», утвержденное Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. и изданное в 1965 г.; «Технические условия на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых домов», утвержденные МКХ РСФСР 26 апреля 1960 г. (Приказ N 118) и согласованные с Госстроем СССР; «Дополнения к действующим Техническим условиям на производство и приемку работ при капитальном ремонте зданий социально-культурного назначения», разработанные Ленинградским научно-исследовательским институтом АКХ в 1965 г. и согласованные с Госстроем РСФСР, Министерством здравоохранения РСФСР, Министерством просвещения РСФСР, Министерством торговли РСФСР, Министерством культуры РСФСР, а также результаты проведенных научно-исследовательских работ ЛНИИ АКХ за последние 5 лет и нормативные указания других ведомств.

Настоящие «Технические указания» (ТУ) состоят из 4 частей и будут издаваться 2 книгами: в первой книге приводятся ТУ на производство и приемку общестроительных работ (часть I), во второй приводятся ТУ на производство и приемку специальных работ, включающих: санитарно-технические работы (часть II), электро-монтажные работы (часть III) и работы по ремонту пассажирских грузовых и больничных лифтов (часть IV).

Ответственными исполнителями по отдельным главам и разделам настоящих Технических указаний на производство и приемку общестроительных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий (книга I, часть I) являлись: канд. техн. наук С. Д. Химунин, канд. техн. наук Ш. Н. Голант, мл. научные сотрудники М.П. Филатова (РНИИ АКХ — усиление и ремонт фундаментов), А. П. Азаренко (УНИИ АКХ — разделы по деревянным конструкциям), инженеры Ю. Ф. Думашев, Г. Ф. Ханин, М. И. Гаврилова. Кроме указанных лиц, в работе по составлению отдельных глав или разделов принимали участие: канд. техн. наук И. П. Браиловский, канд. техн. наук А. И. Лысова, младшие научные сотрудники Е. Д. Львова, Б. Г. Усвятцева, М. Б. Шуб, В. А. Городецкая, Е. М. Козьбо, Т. И. Чаусенко, С. Б. Гладышева (РНИИ АКХ), А. М. Шаронова (УНИИ АКХ), Т. Г. Корейченко (УНИИ АКХ).

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Область распространения Технических указаний

1.1. Технические указания на производство и приемку общестроительных и специальных работ являются обязательными для организаций и учреждений, выполняющих капитальный ремонт нижеперечисленных жилых и общественных зданий:

1-я группа. Жилые здания, включая дома квартирного типа, общежития, гостиницы, дома гостиничного типа и спальные корпуса школ-интернатов.

2-я группа. Здания лечебно-профилактического назначения, включая районные и городские больницы, амбулатории, поликлиники, женские консультации, дома отдыха, санатории.

3-я группа. Здания дошкольные и школьные, включая детские сады, ясли, пионерские лагеря, начальные, неполные и полные средние школы, школы профессионально-технического образования, школы-интернаты, а также здания техникумов и высших учебных заведений.

4-я группа. Здания административные (государственных и общественных учреждений, местных Советов) и культурно-просветительного назначения, включая кинотеатры, клубы, музеи и библиотеки.

5-я группа. Здания коммунального назначения, включая бани, прачечные и душевые павильоны.

6-я группа. Здания торговых организаций и общественного питания.

2. Классификация ремонтных работ и работы по повышению благоустройства

2.1. В соответствии с Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденным Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. и опубликованным в 1965 г., предусматриваются **два вида ремонта в жилых и общественных зданиях**, а именно: **текущий и капитальный**.

2.2. Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предохранению частей здания и его оборудования от преждевременного износа с устранением в них возникающих мелких повреждений и неисправностей.

2.3. Все работы по текущему ремонту, в свою очередь, разделяются на две группы:

профилактический ремонт, количественно выполняемый и планируемый заранее по объему и времени его выполнения;

непредвиденный ремонт, количественно выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

2.4. **Капитальный ремонт жилых и общественных зданий** заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением (материальный износ), а также в устранении морального износа с целью повышения уровня благоустройства в них.

2.5. К моральному износу в жилых и общественных зданиях старой постройки относятся: несоответствие архитектурно-планировочных решений квартир и общественных помещений современным требованиям; несоответствие имеющегося инженерного оборудования в здании его современному виду; повышенная плотность застройки жилых кварталов и их недостаточное благоустройство; необеспеченность населения старых жилых кварталов обслуживающими предприятиями и учреждениями (детскими учреждениями, торговыми и бытовыми помещениями и др.).

2.6. В целях систематического улучшения жилищно-бытовых и культурных условий проживания трудящихся необходимо периодически при капитальном ремонте предусматривать и производить работы по модернизации жилых и общественных зданий, связанные с устранением морального износа.

2.7. Все работы по капитальному ремонту жилых и общественных зданий делятся на две группы:

комплексный капитальный ремонт, охватывающий ремонтom все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;

выборочный капитальный ремонт, охватывающий ремонтom отдельные конструктивные элементы, части здания или инженерное оборудование.

2.8. **Комплексный капитальный ремонт жилых и общественных зданий старой постройки** (не включающий здания с современной планировкой, несгораемыми перекрытиями и полным инженерным оборудованием) является основным видом капитального ремонта и должен предусматриваться в зданиях, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, определяемый, как правило, большой изношенностью междуэтажных, надподвальных и подчердачных перекрытий, требующих полной или частичной их замены.

2.9. При комплексном капитальном ремонте жилых и общественных зданий старой постройки должны производиться одновременно: замена или восстановление пришедших в негодное состояние перекрытий, перегородок, инженерного оборудования, частичное восстановление фундаментов, стен и повышение степени благоустройства зданий, обоснованное технико-экономическими расчетами. Одновременно при этом виде ремонта могут предусматриваться и работы по новой кладке фундаментов и стен; перестановке или устройству перегородок, связанные с новой перепланировкой помещений; по ремонту и отделке всех внутренних помещений, по ремонту и отделке фасадов зданий; по прокладке подземных коммуникаций и благоустройству внутридомовой или внутриквартальной территории.

2.10. Выборочный капитальный ремонт должен производиться в таких жилых и общественных зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные элементы или санитарно-технические устройства в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной их замене.

В этих случаях в первую очередь предусматривается ремонт таких конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций жилого дома или общественного здания и повлечь за собой их повреждение или полное разрушение.

2.11. К таким работам следует относить:

ремонт кровли, настенных желобов, различных открыто выступающих частей и водосточных труб на фасадах зданий;

ремонт с частичной заменой перекрытий, перегородок (в особенности в санитарных узлах, кухнях и смежных с ними помещениях) и других конструктивных частей здания;

ремонт санитарно-технических устройств и оборудования в доме, в том числе водопровода, канализации, систем центрального отопления, электропроводки.

2.12. К выборочному капитальному ремонту могут относиться и работы по восстановлению балконов, оштукатурке и окраске фасадов зданий, включая линейные покрытия, замену водосточных труб, по асфальтированию или замощению дворовых территорий, озеленению придомового участка.

Примечание. В ветхих и малоценных жилых и общественных зданиях, подлежащих в ближайшие годы сносу, за счет средств по капитальному ремонту могут предусматриваться лишь такие работы, которые обеспечивают безопасные и санитарные условия для нахождения в них людей на необходимый срок.

2.13. При ремонте жилых и общественных зданий разрешается за счет средств, отпускаемых на капитальный ремонт, выполнять работы по повышению благоустройства, перечень которых приведен в Приложении 1.

3. Техническая документация на объекты капитального ремонта зданий

3.1. Капитальный ремонт жилых и общественных зданий должен производиться по заранее составленной и надлежаще согласованной и утвержденной проектно-сметной документации или расценочным описям (в зависимости от сметной стоимости объекта и характера ремонтных работ), разработанным в соответствии с Инструкцией Министерства коммунального хозяйства РСФСР, согласованной с Госстроем СССР¹.

3.2. Рабочие чертежи на капитальный ремонт зданий должны составляться во всех случаях при перепланировке квартир в жилом доме или помещений в общественных зданиях; при усилении или частичной замене фундаментов; укреплении или перекладке части стен; при смене или усилении перекрытий; при смене или реконструкции крыш под другие кровельные материалы; при замене печного отопления на центральное; при устройстве, реконструкции оборудования котельных и прачечных; при устройстве водопровода и канализации, газификации и электрификации зданий и в других аналогичных случаях.

3.3. В рабочих чертежах как сборных, так и монолитных конструкций должны быть указаны все размеры, места примыканий и пересечений со смежными элементами, расположение отверстий для пропуска труб водоснабжения, канализации и других коммуникаций. На всех поэтажных планах должны указываться объемы основных строительных и специальных работ.

3.4. Сметы на капитальный ремонт должны быть составлены на основе рабочих чертежей и описей работ с выделением в них разделов на ремонт, замену и усиление фундаментов, на ремонт стен, перекрытий, лестниц, крыш, перегородок, полов, проемов, отделочных и прочих работ.

3.5. Сметы на ремонт жилых и общественных зданий при объеме работ свыше 2 тыс. руб. на одно здание должны быть составлены отдельно на общестроительные работы, ремонт фасадов, устройство центрального отопления и вентиляции, внутренний водопровод и канализацию, газоснабжение, внешние сети водоснабжения и канализации, газоснабжение и теплотрассы, благоустройство участка.

3.6. Производство капитального ремонта зданий осуществляется только по утвержденным проектам и сметам. Для объектов капитального ремонта, оплата которых производится по 100 % готовности, уточнение технической документации производится по особым «указаниям», согласованным с финансирующим банком.

3.7. В тех случаях, когда по характеру ремонтных работ не требуется изготовления рабочих чертежей (смена кровли, ремонт штукатурки, окраска фасадов и т. п.), разрешается производить капитальный ремонт по утвержденным сметам, прейскурантным ценам или расценочным описям работ.

Расценочные описи работ разрешается составлять при общем объеме ремонтных работ по одному зданию, не превышающему 2 тыс. руб. По решениям Советов Министров союзных республик указанный предел может повышаться для наиболее крупных городов до 10 тыс. руб.

¹ Инструкция по составлению проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий. Изд. института Мосжилпроект, 1969.

3.8. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт жилых и общественных зданий должна быть полной и достаточной для производства всех работ и заблаговременного размещения заказов на изготовление сборных конструкций и деталей в заводских условиях и в своем составе должна содержать:

задание на проектирование, полученное от заказчика;

заключение проектной организации и заказчика о техническом состоянии здания, в котором должна быть обоснована необходимость и целесообразность его ремонта, внутренней перепланировки и повышение благоустройства; в заключении должны быть описаны и все намечаемые мероприятия по усилению или замене конструкций и инженерного оборудования;

техническое заключение об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях площадки дома и о результатах детального обследования конструкций в тех случаях, когда имеются значительные неравномерные осадки зданий;

генеральный план застройки участка, содержащий все основные горизонтальные размеры и экспликации строений, а также решение благоустройства;

все поэтажные планы и разрезы с достаточной детализацией и размерами;

планы, разрезы и детали несущих конструкций перекрытий, перегородок, лестниц, крыш и др.;

планы фасадов с отметками низа и верха проемов, цоколя, поясов, карнизов, конька крыши и т. п.;

рабочие проекты с необходимой детализацией по инженерному оборудованию и благоустройству территории;

пояснительную записку, содержащую:

а) описание существующей планировки с анализом ее недостатков и выводом технико-экономических показателей;

б) описание существующих и проектируемых несущих конструкций стен, фундаментов, перекрытий (при их усилении или замене);

в) описание внутренней отделки помещений;

г) описание решений по инженерному оборудованию здания;

д) характеристику отделки фасада в целом и отдельных деталей и принятые материалы для отделки фасадов;

ж) основные положения по организации работ;

е) описание проектируемого благоустройства участка;

з) сводная и отдельные сметы, выборка рабочей силы по квалификациям, спецификации основных материалов, полуфабрикатов, деталей заводского изготовления и оборудования.

3.9. Проектно-сметная документация должна быть изготовлена, получена заказчиком и выдана подрядной ремонтно-строительной организации до 1-го сентября предшествующего планируемому году.

3.10. Проекты и сметы могут изменяться и дополняться только проектной организацией, разрабатывающей данную техническую документацию, с обязательным согласованием изменений и дополнений с заказчиком и утверждением их в инстанции, утвердившей ранее все акты на дополнительные работы.

5. Временные нормы предельной продолжительности капитального ремонта зданий

5.1. Продолжительность капитального ремонта жилых и общественных зданий должна быть минимальной и в зависимости от объема ремонтных работ не должна превышать нормативные сроки, приведенные ниже.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

5.2. Настоящими нормами устанавливается продолжительность производства работ по капитальному ремонту жилых и общественных зданий.

5.3. Нормы предназначаются для планирования капитального ремонта в жилищно-коммунальном хозяйстве и производственной деятельности ремонтно-строительных организаций.

5.4. Установленная нормативная продолжительность является предельной и может быть уменьшена с учетом особенностей конкретных объектов капитального ремонта.

5.5. Нормы распространяются на все типы жилых зданий с кирпичными или деревянными несущими стенами, а также на общественные здания, сходные по конструктивной характеристике с жилыми.

5.6. Нормы не распространяются на объекты со специфической конструктивной схемой: театрально-зрелищные предприятия с несущими конструкциями покрытий в виде ферм, рам, арок, с подлежащими ремонту монолитными железобетонными перекрытиями, несущим железобетонным каркасом. Продолжительность производства капитального ремонта этих объектов должна устанавливаться на основании проектов производства работ.

5.7. Подразделение нормативных показателей на нормы для комплексного и выборочного капитального ремонта основано на действующем «Положении о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и имеет в виду под комплексным ремонтом ремонт здания в целом, а под выборочным — ремонт отдельных конструктивных элементов зданий, их отделки или инженерного оборудования.

5.8. Продолжительность капитального ремонта, принятая в нормах, охватывает весь период ремонта от передачи объекта заказчиком подрядчику для производства работ до сдачи капитально отремонтированного здания в эксплуатацию в установленном порядке. Нормы учитывают выполнение всего комплекса строительных работ по встроенным детским и лечебно-профилактическим учреждениям и конторским помещениям с обычной отделкой.

Для торговых предприятий, парикмахерских, ателье со специфическим оборудованием и прочими нормами учтено время, необходимое для выполнения комплекса общестроительных, санитарно-технических и электромонтажных работ до сдачи встроенного помещения под монтаж оборудования и выполнение специальных отделочных работ.

5.9. Нормы продолжительности комплексного капитального ремонта каменных зданий установлены в двух вариантах в зависимости от степени индустриализации: для ремонта зданий с применением легких стреловых кранов и подъемников (табл. 1 и 2) и для ремонта каменных зданий с применением башенных кранов и сборных крупноразмерных конструкций (табл. 3). Применение той или другой системы нормативов определяется в зависимости от конкретных условий производства капитального ремонта зданий.

Таблица 1

КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КАМЕННЫХ ЗДАНИЙ
С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛЕГКИХ СТРЕЛОВЫХ КРАНОВ И ПОДЪЕМНИКОВ

Объем работ в тыс. руб.	Продолжительность ремонта в месяцах
До 5	3
6—10	4
11—20	4,5
21—30	5
31—40	6
41—50	7
51—60	8
61—70	8,5
71—80	9
81—90	9,5
91—100	10
Более 100	Определяется проектом производства работ

Таблица 2

КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЕРЕВЯННЫХ И СМЕШАННЫХ ЗДАНИЙ

Объем работ в тыс. руб.	Продолжительность ремонта в месяцах
До 5	3
6—10	4
11—12	5
21—30	6
31—40	7
41—50	8
51—60	9
Более 60	Определяется проектом производства работ

Таблица 3

КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КАМЕННЫХ ЗДАНИЙ
С ПРИМЕНЕНИЕМ БАШЕННЫХ КРАНОВ И КРУПНОРАЗМЕРНЫХ СБОРНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Объем работ в тыс. руб.	Продолжительность ремонта в месяцах
До 40	4
41—60	5
61—80	6
81—120	7
121—150	8
151—170	9
171—250	10
Более 250	Определяется проектом производства работ

Примечания к табл. 1, 2 и 3.

1. Нормы табл. 1—3 установлены для комплексного капитального ремонта зданий со стоимостью 1 кв. м жилой площади более 80 руб. и 1 кв. м полезной площади (общественных зданий) более 50 руб. При меньшей стоимости ремонта 1 кв. м жилой или полезной площади к показателям нормативной продолжительности ремонта применять коэффициенты:

Стоимость ремонта 1 кв. м в руб. жилой площади полезной площади	Коэффициент к нормативному показателю продолжительности ремонта
40—80	1,1
25—50	
до 40	1,2
до 25	

2. При наличии надстроек, пристроек и встроек стоимость 1 кв. м жилой или полезной площади принимается усредненной. При наличии встроженных в жилые здания помещений нежилого назначения их полезная площадь умножением на коэффициент 0,65 приводится к условно жилой.

3. При наличии надстроек (в том числе при замене мансард нормальными этажами), встроек или пристроек продолжительность ремонта определяется по суммарному объему работ капитального ремонта и нового строительства с увеличением против нормы на 0,5 месяца.

4. При разделении капитально ремонтируемого здания на очереди единовременно предоставляемая подрядчику для ремонта часть дома считается объектом.

5.10. Нормами продолжительности выборочного капитального ремонта зданий, а также работ по повышению благоустройства жилых и общественных зданий учтены условия производства работ в эксплуатируемых помещениях (табл. 4, 5).

Таблица 4

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ СРОКИ ПРОИЗВОДСТВА
ВЫБОРОЧНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

№ п/п	Состав выборочного ремонта	Сроки продолжительности ремонта в месяцах при объеме работ в тыс. руб.					
		до 1	1,1—2,5	2,6—5	5,1—10	10,1—15	Более 15
1	Смена отдельных участков перекрытий с выполнением санитарно-технических и электромонтажных работ:						
	в каменных зданиях	1	1,5	2	3	3,5	4
	в деревянных и смешанных зданиях	1,5	2,0	2,5	3,5	4,0	5
2	Смена отдельных участков перекрытий без выполнения санитарно-технических работ:						
	в каменных зданиях	1	1,5	2	2,5	3	3,5
	в деревянных и смешанных зданиях	1	2	2,5	3	3,5	4,5
3	Ремонт стен, цоколей, лестниц в деревянных зданиях	1	2	2,5	3	—	—
4	Ремонт полов и столярных изделий	1	1,5	2	2,5	3	4
5	Ремонт внутренней отделки помещений	1	1,5	2,5	3,5	4,5	5
6	Гидроизоляция подвалов:						
	ремонт	0,5	1	1,5	2,5	—	—
	устройство вновь:						
	рулонной	1	1,5	2,5	3,5	—	—
	мастичной	1,5	2	3	4	—	—
7	Ремонт крыш и кровель (независимо от материала покрытий) площадью:						
	до 100 кв. м	0,5	1	1,5	—	—	—
	от 101 до 300 кв. м	1,0	1,5	2	—	—	—
	от 301 до 700 кв. м	1,5	2,0	2,5	3	—	—
	более 700 кв. м	2	2,5	3	3,5	—	—
8	Ремонт и окраска фасадов зданий:						
	каменных	1	2	2	3	4	4
	деревянных	0,5	1	1,5	—	—	—
9	Ремонт инженерного оборудования	0,5	1	2	3	4	—
10	Прочие ремонтные работы (ремонт печей, дымовых и вентиляционных каналов и пр.)	1	1,5	2	3	—	—

Примечания:

1. При одновременном производстве на объекте 2-3 видов работ принимается наибольшее значение нормативной продолжительности, предусмотренное для соответствующего объема работ по этим видам ремонта с коэффициентом 1,2.

2. При наличии в подвалах, где выполняется гидроизоляция комплекса, общестроительных работ к норме по п. п. 1 и 2 добавлять 0,5 мес., по п. п. 3 и 4 — 1 мес., а при оборудовании спецпомещений — соответственно 1 и 2 мес.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ СРОКИ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ
ПО ПОВЫШЕНИЮ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ
(КОГДА ЭТИ РАБОТЫ ВЫПОЛНЯЮТСЯ САМОСТОЯТЕЛЬНО, ВНЕ СВЯЗИ С ДРУГИМИ)**

Наименование работ	Продолжительность производства работ в месяцах при объеме работ в тыс. руб.			
	до 1	1,1—2,5	2,5—5	более 5
Устройство вновь и реконструкция системы центрального отопления	1	2	1,5	3,0
Устройство вновь и реконструкция системы горячего и холодного водоснабжения и канализации	1	2,5	3	3,5
Устройство вновь и реконструкция газификации зданий (включая перевод отопительных печей на газ)	1,5	2,5	3,5	4
Устройство вновь и реконструкция наружных коммуникаций	0,5	1	1,5	2
Благоустройство дворовых участков	0,5	1	1,5	2
Устройство вновь и реконструкция электроосвещения	1	1,5	2	2,5

5.11. Нормативная продолжительность работ установлена в месяцах как функция от объема работ в денежном выражении. Если показатель объема работ занимает промежуточное положение между двумя предельными нормативами, его округляют до ближайшего норматива (например, продолжительность капитального ремонта каменного здания с объемом работ 10,3 тыс. руб. определяется по строке «6—10 тыс. руб.», а при объеме работ 10,7 тыс. руб. — по строке «11—20 тыс. руб.»).

5.12. Если в результате применения коэффициентов продолжительность определяется числом, содержащим десятые доли месяца, то в зависимости от условий и задач определения нормативного срока ремонта либо устанавливаются даты начала и окончания производства ремонта, либо полученное нормативное значение продолжительности округляется до 0,5 месяцев.

6. Контроль качества и технический надзор за работами

6.1. Контроль и оценка качества отдельных видов ремонтно-строительных и монтажных работ, конструктивных частей (элементов) жилых и общественных зданий и законченных капитальным ремонтом объектов должны производиться инженерно-техническими работниками подрядчика и заказчика, при этом в основу должны быть положены проектно-сметная документация и Временные указания Госстроя СССР, утвержденные им 29 июня 1967 г. и опубликованные в 1968 г.²

6.2. Качество отдельных видов ремонтно-строительных и монтажных работ, в том числе скрытых работ, конструктивных частей (элементов) жилых и общественных зданий, подлежат обязательной оценке при промежуточных приемках, а качество законченных объектов и их комплексов — при сдаче в эксплуатацию.

6.3. Оценка качества отдельных видов ремонтно-строительных и монтажных работ, указанных в приложении 3 (не приводится) настоящих ТУ, при приемке их от бригады производится производителем работ или мастером во время закрытия наряда-задания с участием бригадира. Приемка скрытых видов работ оформляется актами и оценивается совместно с представителями технического надзора заказчика.

При этом проверяется:

соблюдение допусков, установленных настоящими ТУ на соответствующие виды работ;

точность соблюдения проектных размеров;

соблюдение указаний в части качества выполнения отдельных видов работ, предусмотренных в соответствующих разделах ТУ и в проектах;

выполнение правил производства и приемки работ, предусмотренных в соответствующих главах ТУ и технологических картах;

возможность выполнения последующего вида работ.

Результат оценки качества отдельных видов ремонтно-строительных и монтажных работ заносится прорабом или мастером в наряд-задание.

6.4. Оценка качества отдельных конструктивных, а также скрытых частей (элементов) жилых и общественных зданий при приемке заказчиком выполненных ремонтно-строительных и монтажных работ производится прорабом с участием представителя технического надзора заказчика и субподрядной организации (если она принимала участие в выполнении этих конструктивных частей зданий).

Для оценки качества выполненных работ по наиболее сложным конструктивным частям (элементам) зданий привлекается также представитель проектной организации (авторского надзора).

При этом проверяется:

соблюдение допусков, а также правил производства и приемки работ, установленных в соответствующих главах настоящих ТУ для отдельных видов работ и конструктивных частей зданий;

выполнение требований соответствующих глав ТУ и других нормативных документов, а также отдельных требований, предусмотренных в проектах качества отдельных конструктивных частей (элементов) зданий и сооружений;

² Временные указания по оценке качества строительно-монтажных работ, конструктивных частей зданий и сооружений, законченных строительством объектов и пусковых комплексов (СН 378-67). Стройиздат, 1968.

соответствие утвержденной технической документации рабочим чертежам, проекту производства работ и технологическим картам;

наличие паспортов и сертификатов, лабораторных испытаний и анализов на материалы, полуфабрикаты и изделия, примененные для данной конструктивной части (элемента) в соответствии с ГОСТами и ТУ;

наличие журналов производства работ и правильность их заполнения;

точность разбивки и положения новых конструктивных частей (элементов) в натуре;

возможность выполнения последующей конструктивной части (элемента) здания и сооружения.

6.5. Результат оценки качества отдельной конструктивной части (элемента) при промежуточных (этапных) приемках заносится производителем работ или мастером в журнал производства работ.

6.6. Качество выполненных ремонтно-строительных и монтажных работ или отдельных их видов, конструктивных частей (элементов) жилых и общественных зданий и сооружений, а также законченных капитальным ремонтом отдельных зданий или части их оценивается удовлетворительно (балл 3), хорошо (балл 4), отлично (балл 5).

6.7. Качество выполнения отдельного вида ремонтно-строительных и монтажных работ, принимаемых от бригады, оценивается:

баллом 3 (удовлетворительно), если работы выполнены в полном соответствии с рабочими чертежами, с настоящими Техническими указаниями для отдельных работ, при обязательном условии, что имеющиеся отклонения в натуре будут не более крайних значений допускаемых отклонений, установленных соответствующими главами настоящих Указаний.

Оценка качества выполнения отдельного вида работ с несколькими показателями допускаемых отклонений, установленных в соответствующих главах настоящих Указаний, производится по минимально допускаемому отклонению.

Если установлено, что в данном виде работ или в конструктивном элементе в отдельных показателях имеются отклонения, превышающие допуск, установленный настоящими Указаниями, или нарушения рабочих чертежей, настоящих ТУ для отдельных работ, то отдельные виды работ или конструктивные элементы не принимаются и подлежат исправлению;

баллом 4 (хорошо), если работы выполнены в полном соответствии с рабочими чертежами, настоящими Техническими указаниями для отдельных работ при обязательном условии, что имеющиеся в натуре отклонения находятся в пределах средних значений допускаемых отклонений, установленных в соответствующих главах настоящих ТУ;

баллом 5 (отлично), если работы выполнены в полном соответствии с рабочими чертежами, настоящими ТУ для отдельных работ, а также при условии, что имеющиеся в натуре отклонения находятся в пределах минимальных значений допускаемых отклонений, установленных в соответствующих главах настоящих Указаний.

6.8. Оценка качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ конструктивного элемента здания или сооружения производится по результатам оценки качества выполнения отдельных видов ремонтно-строительных и монтажных работ, образующих данный конструктивный элемент, в следующем порядке.

Производитель работ совместно с представителями технического надзора заказчика, субподрядной организации (если она принимала участие в выполнении данного конструктивного элемента) и проектной организации в соответствии с п. 6.4 настоящих Указаний:

а) устанавливает перечень наиболее ответственных (важных) видов работ, образующих данный конструктивный элемент;

б) устанавливает оценку качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ по средне-взвешенной оценке всех видов работ для данного конструктивного элемента, руководствуясь оценками этих видов работ, установленными правилами настоящих Указаний (п. п. 6.4 и 6.7) при приемке этих работ от бригады.

Примечание. Оценка качества выполнения данного конструктивного элемента не должна быть выше минимальной оценки одного из наиболее ответственных видов работ, установленных во Временных указаниях.

Средневзвешенная оценка устанавливается по формуле:

$$K = \frac{3M_1 + 4M_2 + 5M_3}{M_1 + 4M_2 + 5M_3},$$

где M_1, M_2, M_3 — количество видов работ или конструктивных элементов отдельных зданий или ремонта комплекса их, получивших оценки 3, 4 или 5.

Например, при капитальном ремонте жилого или общественного здания выполнено 24 конструктивных элемента или вида работ, из них: с оценкой 3 (удовлетворительно) — 7 видов работ или конструктивных элементов, с оценкой 4 (хорошо) — 14 и с оценкой 5 (отлично) — 3.

Оценка данного здания или сооружения:

$$K = \frac{3 \times 7 + 4 \times 14 + 5 \times 3}{7 + 14 + 3} = \frac{92}{24} = 3,8,$$

т. е. хорошо, так как 3,8 более 3,5 (средней оценки между 3 и 4).

6.9. Оценка качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ законченного капитальным ремонтом отдельного жилого или общественного здания или группы их производится рабочей и государственной комиссиями по результатам оценки конструктивных элементов или отдельных видов работ, образующих это здание или сооружение (см. следующий раздел 7).

6.10. Сотрудники технического надзора заказчика в своей работе руководствуются настоящими Указаниями на производство и приемку общестроительных и специальных работ по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, а при отсутствии в них указаний по выполняемым особым работам — соответствующими инструкциями или техническими указаниями других ведомств и организаций.

6.11. Заказчик имеет право в любое время проверить ход и качество работ, а также качество строительных материалов, изделий и конструкций, применяемых при капитальном ремонте зданий.

6.12. Ответственность за качество работ несет подрядная ремонтно-строительная или специализированная организация, которая обязана своими силами и средствами устранить все дефекты и в случае необходимости переделать некачественно выполненные работы.

7. Приемка зданий в эксплуатацию после капитального ремонта

7.1. Капитально отремонтированные жилые и общественные здания предъявляются к приемке в эксплуатацию только после окончания всех работ, предусмотренных утвержденным проектом и сметами по ремонту здания в целом или отдельных его очередях, а также работ по благоустройству участка и присоединению всех внутренних коммуникаций к действующим наружным сетям.

Приемка работ с недоделками или гарантийными письмами об окончании недоделок не допускается.

7.2. Приемка в эксплуатацию капитально отремонтированных жилых и общественных зданий при стоимости ремонтных работ одного здания свыше 10 тыс. руб., независимо от ведомственной принадлежности, производится Государственными приемочными комиссиями, назначенными исполкомами областных (городских) Советов депутатов трудящихся или соответствующими областными управлениями ведомств в составе представителей: исполкомов областного (городского) Совета (председатель) управления, заказчика, на которого возлагается эксплуатация здания, генерального подрядчика, проектной организации, органа Государственного санитарного надзора, органа Государственного пожарного надзора и профсоюзной организации заказчика.

При стоимости ремонтных работ одного здания до 10 тыс. руб. комиссия по приемке дома назначается городским (районным) управлением соответствующего ведомства или горкомхозом.

Представителем комиссии назначается инженер городского (районного) управления соответствующего ведомства или представитель горкомхоза. Остальной состав членов комиссии остается без изменения.

7.3. Приемка капитально отремонтированных зданий производится в соответствии:

- а) с настоящими ТУ;
- б) с типовым подрядным договором заказчика с подрядчиком;
- в) с утвержденными сметами и проектами по ремонту зданий.

7.4. До созыва Государственной приемочной комиссии назначается рабочая комиссия под председательством представителя заказчика, при участии представителей генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, профсоюзной организации заказчика, органа Государственного санитарного надзора, органа Государственного пожарного надзора, а при необходимости — представителей других заинтересованных организаций.

7.5. Рабочая комиссия создается заказчиком не более чем в пятидневный срок после получения письменного извещения генерального подрядчика о готовности к приемке в эксплуатацию капитально отремонтированного жилого или общественного здания, а также о готовности оборудования к комплексному опробованию или приемке в эксплуатацию.

7.6. Рабочие комиссии имеют право:

- а) проверять в необходимых случаях скрытые работы и соответствие их представленным генподрядчиком актам;
- б) производить при необходимости дополнительные испытания оборудования;
- в) проверять в выборочном порядке соответствие данных, изложенных в актах, фактическому состоянию выполненных работ в натуре;
- г) требовать от генподрядчика и его субподрядных организаций необходимого количества инженерно-технических работников, рабочих, материалов, приспособлений и оборудования для проведения дополнительного опробования и испытания установленного оборудования и выполненных конструкций.

7.7. Рабочая комиссия обязана:

- а) установить соответствие выполненных работ утвержденному проекту и сметам, договору и дополнительным к нему соглашениям;
- б) выявить совместно с подрядчиком все недоделки и дефекты и установить сроки их выполнения;
- в) проверить устранение отмеченных недоделок и дефектов и установить готовность предъявленных к приемке в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией законченных ремонтных работ зданий;
- г) дать оценку качества выполненных ремонтно-строительных и монтажных работ законченного капитальным ремонтом жилого или общественного здания.

7.8. Генеральный подрядчик представляет рабочей комиссии следующие документы:

- а) список организаций, участвовавших в капитальном ремонте здания, с указанием выполненных ими работ и инженерно-технических работников, ответственных за каждый вид работ;
- б) комплект рабочих чертежей на капитальный ремонт объекта, предъявляемого к приемке в эксплуатацию, с надписью ответственных за ремонт лиц о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или с внесенными в них изменениями, если последние имели место в процессе капитального ремонта здания;
- в) акты промежуточной приемки ответственных конструкций, указанных в соответствующих главах настоящих Технических указаний, а также акты на все работы, скрываемые последующими работами и конструкциями (скрытые работы);
- г) акты гидравлического испытания и приемки систем внутреннего водопровода, канализации, горячего водоснабжения, газоснабжения, центрального отопления и котлов, приемки наружных сетей теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, канализации, а также в необходимых случаях актов промежуточных испытаний установленного оборудования;
- д) акты приемки систем противопожарного оборудования;
- е) акты приемки систем вентиляции;
- ж) акты приемки внутренних и наружных электроустановок и электросетей;
- з) акты приемки устройств по телефонизации, радиофикации и другим слаботочным устройствам;
- и) журналы производства работ.

7.9. Вся документация после окончания работы рабочей комиссии передается застройщику (заказчику).

7.10. Оценка рабочей комиссией качественного выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ законченного капитальным ремонтом здания производится по результатам оценки конструктивных элементов или отдельных видов работ (п. п. 6.3—6.8), образующих это здание или сооружение, в следующем порядке.

Рабочая комиссия:

- а) производит проверку качества выполненных работ в соответствии с требованиями настоящих ТУ (общие положения, разделы 6, 7);
- б) устанавливает перечень наиболее ответственных (важных) конструктивных элементов или видов работ, от которых зависят прочность и устойчивость здания и бесперебойная работа его в процессе эксплуатации.

Для капитального ремонта жилых и общественных зданий такими видами работ должны являться: усиление или перекладка фундаментов и стен, замена или устройство вновь перекрытия, лестниц, крыши, отделочные работы (фасады и внутренняя отделка), кровельные работы, устройство полов, санитарно-технические работы, а для крупнопанельных зданий — также антикоррозионная защита закладных стальных деталей, герметизация и замоноличивание стыков панелей наружных стен.

Для зданий и сооружений, возводимых в районах с особыми природными условиями (сейсмических, с просадочными и вечномерзлыми грунтами и др.), наиболее ответственные виды работ должны быть установлены в проектах (рабочих чертежах);

- в) устанавливает оценку качества выполненных строительно-монтажных работ по средневзвешенной оценке всех конструктивных элементов и видов работ для законченного капитальным ремонтом здания или сооружения, руководствуясь оценками качества этих конструктивных элементов и видов работ, настоящими Техническими указаниями (п. п. 6.3—6.8), а также качеством примененных материалов, изделий, деталей и элементов конструкций в соответствии с ГОСТом и техническими условиями.

Примечание. Оценка качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ отдельного здания или сооружения не должна быть выше минимальной оценки наиболее ответственного (важного) конструктивного элемента или вида работ, установленных в указанном перечне в соответствии с п. 6.8 настоящих Указаний.

7.11. Окончательная оценка качества выполненного капитального ремонта (реконструкции) жилого или общественного здания производится Государственной приемочной комиссией.

7.12. Для работы Государственной приемочной комиссии заказчик должен подготовить следующие документы:

- а) сметы, проекты, договор и дополнительные соглашения (если они имели место) на производство работ, с отметкой в смете о фактически выполненных работах в соответствии с предъявленными и принятыми банком к оплате актами на выполненные работы;
- б) справки за подписями руководителя и главного бухгалтера организации, выполнявшей работы, о получении из банка суммы за выполненные работы, с приложением копий актов приемки работ;
- в) акты на приемку работ по устройству вновь или капитальному ремонту системы центрального отопления, водопровода, канализации, газооборудования, электросиловых и осветительных сетей, выполненных специализированными организациями;
- г) акты на скрытые, а также дополнительные работы;
- д) паспорт на окраску фасада (если таковая производилась), утвержденный городским (районным) архитектором или согласованный с ним.

7.13. Приемка законченных работ по ремонту зданий начинается с изучения технической документации на все работы, предъявляемые к сдаче, с изучения актов приемки скрытых работ, актов приемки работ по ремонту или устройству вновь санитарно-технического или специальных видов оборудования и журналов производства работ. После ознакомления с документацией Государственная комиссия производит осмотр

выполненных работ в натуре и при необходимости производит вскрытие конструкций. В результате изучения представленной документации и осмотра капитально отремонтированного здания в натуре устанавливается качественная оценка выполненных работ.

7.14. При приемке в эксплуатацию капитально отремонтированных зданий особое внимание комиссия должна обращать на следующее:

- а) достаточную прочность и жесткость замененных конструктивных элементов;
- б) достаточную звукоизоляцию помещений от воздушного и ударного шума;
- в) надежную защиту от домовых грибков и жуков-точильщиков оставшейся в конструкциях древесины (или вновь уложенной);
- г) надежную защиту здания и его отдельных частей и конструкций от попадания атмосферной, грунтовой и хозяйственной влаги;
- д) эффективную работу установленного инженерного оборудования здания;
- е) эффективную работу наружных сетей (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализации), обеспечивающих надежную работу внутренних устройств принимаемого объекта;
- ж) полное окончание работ по благоустройству и озеленению участка, обеспечивающее надежный отвод поверхностных вод от здания и защиту подвальных помещений от проникновения туда влаги.

7.15. Оценка качества капитального ремонта (реконструкции) здания или отдельной очереди его производится Государственной приемочной комиссией в следующем порядке:

- а) производится проверка качества в соответствии с настоящими ТУ;
- б) устанавливается оценка качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ в жилом или общественном здании по средневзвешенной оценке всех конструктивных элементов, видов работ и инженерного оборудования.

Примечания:

1. Государственная приемочная комиссия проверяет, в случае необходимости, правильность оценки качества ремонтно-строительных и монтажных работ отдельных зданий и сооружений, произведенной рабочей комиссией, и может при надлежащем обосновании изменить оценку.
2. Оценка качества выполненного капитального ремонта (реконструкции) здания не должна быть выше минимальной оценки наиболее ответственного (важного) конструктивного элемента или части здания, включенных в перечень работ.
3. Государственная приемочная комиссия при определении качества руководствуется также требованиями технической эстетики в результате внешнего осмотра отдельных зданий и сооружений и всего предприятия, отдельной очереди или пускового комплекса.

7.16. Приемка законченных работ оформляется актом, составляемым в трех экземплярах, из которых первый с соответствующими приложениями хранится у заказчика, второй — у подрядной организации и третий — в областном (городском, районном) управлении соответствующего ведомства.

7.17. Вся техническая документация на капитальный ремонт здания в двух экземплярах по заверенному печатю списку должна храниться владельцем здания наравне с денежной документацией в несгораемых шкафах и выдаваться только для служебного пользования под расписку.

7.18. При обнаружении в процессе приемки здания в эксплуатацию серьезных дефектов, недоделок, а также отступлений от сметы и проекта комиссия должна приостановить приемку, установив сроки для устранения дефектов и полного окончания работ.