

**А.П. Прокопишин**  
**Капитальный**  
**ремонт зданий**  
**Справочник**  
**инженера-**  
**сметчика**

**Том 1**

**Справочник**

**Москва**  
**Стройиздат**

ББК 65.9(2)31

П 80

УДК 69.059.3.003.12(035.5)

Рецензент -В. И. Фокин, канд. экон. наук, доцент кафедры ценообразования и сметного дела ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева

Научный редактор - П. Д. Подшиваленко, профессор ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева

Редактор -Р. Х. Исеева

**Прокопишин А. П.**

П 80

Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т. 1. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Стройиздат, 1991. - 463 с: ил.

ISBN 5-274-01738-X

Приведены сведения о порядке составления проектной документации, единичных и укрупненных расценок, калькулирования сметной стоимости материалов и т. д. Изд. 2-е переработано и дополнено с учетом изменений в системе ценообразования, структуре сметной стоимости и т.д. Назв. 1-го изд. (1982 г.): Справочник инженера-сметчика по капитальному ремонту жилых и общественных зданий.

Для инженерно-технических работников и экономистов ремонтно-строительных и строительско-монтажных организаций, работников банков, служб заказчика.

П 3401010100-481

047(01)-91 222-90

ББК 65 9(2)31

© Стройиздат, 1982

© Прокопишин А. П., 1991,

ISBN 5-274-00755-4 с изменениями

ISBN 5-274-01738-X (Т. 1)

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий – это особый, наиболее сложный и трудоемкий вид строительных работ. Технология ремонтно-строительных работ значительно отличается от комплекса строительно-монтажных работ по возведению новых зданий и сооружений. Эти специфические особенности в определенной мере находят свое отражение в проектировании, производственных процессах ремонтных и реконструктивных работ, ценообразовании и определении сметной стоимости капитального ремонта, реконструкции и модернизации существующих жилых и общественных зданий и сооружений и их комплексов.

Единая государственная политика в области строительства и ремонта, а также в создании единой системы цен в строительстве и отраслях промышленности позволяют планировать и контролировать общественно необходимые затраты, которые выполняют при этом роль экономического инструмента, используемого государством для повышения эффективности производства и ускорения научно-технического прогресса в народном хозяйстве.

Ремонтно-строительные работы составляют специфическую отрасль строительного производства. Капитальный ремонт жилых и общественных зданий, а также зданий и сооружений производственного назначения значительно отличаются от нового капитального строительства как технологией производства, так и проектными решениями, технологией проектирования, технико-экономическими показателями, а также источниками финансирования.

Проектно-сметные и изыскательские работы по капитальному ремонту зданий и сооружений в силу своей специфики требуют особой квалификации исполнителей проектно-сметной документации.

Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта предприятий, зданий и сооружений – это сумма денежных средств, определяемая сметными документами, необходимыми для их осуществления в соответствии с проектом (рабочим проектом). Сметная стоимость, определяемая в составе сметной документации, является основой для финансирования объектов, расчетов за выполненные работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на объекты, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

На основе сметной документации осуществляются учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций и заказчиков. На основе сметной стоимости определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов.

Основанием для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта служат:

а) проект (рабочий проект) и рабочая документация, включая чертежи, ведомости объемов строительных, монтажных и ремонтных работ, спецификация и ведомости на оборудование, основные решения по организации работ, принятые в проекте организации строительства (реконструкции) или проекте организации капитального ремонта, а также пояснительные записки к проектным материалам;

б) действующие сметные нормативы (нормы и цены), разработанные на основе ч. IV Строительных норм и правил (СНИП),

«Сметные нормы и правила», а также оптовые, лимитные и разовые цены на оборудование, мебель, инвентарь;

в) ведомственные нормативы, цены и расценки.

Формы сметной документации, применяемые для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта, дают возможность составлять ее в определенной последовательности, постепенно переходя от мелких к более крупным элементам строительства, представляющим собой вид работ (затрат): объект- строительство (стройка) в целом.

Применительно к составлению сметной документации объектом строительства (реконструкции, капитального ремонта) является отдельно стоящее здание или сооружение с относящимися к нему устройствами, оборудованием, подсобными и вспомогательными устройствами, а также с прилегающими инженерными сетями и общеплощадочными работами (благоустройство, озеленение и т. п.).

В жилищно-гражданском строительстве отдельными объектами могут быть наружные сети с обслуживающими и вспомогательными сооружениями на них (водоснабжение, канализация, тепло- и газификация, энергоснабжение и т. п.), подъездные пути, внутриквартальные дороги, другие общеплощадочные работы.

В предлагаемом вниманию читателей справочнике изложены основы капитального ремонта зданий и сооружений, даны главные положения по подготовке исходных данных для проектирования, приведены структура и состав проектной документации и предъявляемые к ней требования. Освещены основные положения и правила определения сметной стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, рассмотрены нормативные документы и справочные данные, применяемые для составления смет, приведены формы сметной документации, изложен порядок составления локальных и объектных смет, сводных сметных расчетов, сводок затрат и других документов, а также рассмотрены общие правила оформления сметной документации. Нормативные материалы даны по состоянию

на 1 января 1990 г.

Во второе издание Справочника внесены значительные изменения и дополнения в связи с переходом на новые сметные цены (1984 г.) и появлением новых инструктивно-нормативных документов по капитальному ремонту жилых и общественных зданий и сооружений. В связи с этим большое место в Справочнике отведено вопросам проектирования и составления смет, нормативным документам для составления смет, структуре и составу затрат, подлежащих учету в сводных сметных расчетах. В отдельных главах приведены необходимые справочные данные. Включен ряд новых разделов. Особо отражены вопросы повторного использования материалов от разборки конструкций зданий и оборудования в жилищно-коммунальном хозяйстве, приведения их в годное (для повторного использования) состояние, учета и определения возвратных сумм в сметной документации, снижения сметной стоимости капитального ремонта в результате применения этих материалов и повторного использования в строительстве.

Сметы на капитальный ремонт зданий и сооружений составляются в течение определенного периода в неизменных ценах и нормах по общесоюзным правилам и формам, установленным Госстроем СССР. В настоящее время они составлены в нормах и ценах, введенных в действие с 1 января 1984 г.

С 1 января 1991 г. в СССР введены в действие новые оптовые цены на продукцию производственно-технического назначения, тарифы на услуги транспорта, связи и другие экономические нормативы, вызвавшие резкое повышение сметной стоимости строительно-монтажных, ремонтно-строительных и прочих работ и затрат по строительству, реконструкции и ремонту строящихся и вновь начинаемых в 1991 г. объектов (строек),

В связи с переходом с 1 января 1991 г. в строительстве и других отраслях народного хозяйства на новые экономические нормативы, разработанные министерствами, ведомствами и\*союзными республиками и принятые Госстроем СССР, в течение IV квартала 1990 г. и I квартала 1991 г. в нашей стране проводился пересчет сметной документациистроек, объектов реконструкции, капитального и текущего ремонта и вносились коррективы в плановые расчеты строительства и капитальных вложений на 1991 г. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных, ремонтно-строительных и прочих работ и затрат по строительству, реконструкции и ремонту объектов жилищно-гражданского, коммунального, социально-культурного и прочего назначения приведены в 6.9 данного Справочника.

При пересчете сметной документациистроек, реконструкции и ремонта объектов, составленных и составляемых в ценах 1984 г., и перевода ее в новые-1991 г. и проведение плановых расчетов на 1991 г. указанные индексы являются обязательными и рекомендуются Госстроем СССР для использования в практических расчетах.

В условиях перехода к рыночной экономике в строительстве наряду с государственными подрядными строительными организациями и организациями, выполняющими строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы хозяйственным способом, широкое распространение и развитие получили в последнее время строительные кооперативы.

Строительные кооперативы со специализированными бригадами, организуемые трудящимися, представляют собой мобильные и оперативно действующие коллективы, успешно конкурирующие с государственными подрядными организациями в строительстве, реконструкции и капитальном ремонте. Обеспечение строительства и капитального ремонта объектов, выполняемых кооперативами, материалами, конструкциями, энергетическими и другими ресурсами, осуществляет заказчик или генеральная подрядная организация по государственным оптовым ценам и тарифам с учетом заготовительно-складских и других расходов. По услугам, не предусмотренным действующими прейскурантами, цены устанавливают руководители соответствующих кооперативов по согласованию с заказчиком.

Сумма накладных расходов и плановых накоплений (а также некоторых видов лимитированных и прочих затрат, учтенных в сметах), оставляемая в распоряжении строительного кооператива, определяется по договоренности между заказчиком (или генеральным подрядчиком) и кооперативом. При этом стоимость материалов, готовых деталей, конструкций и оборудования, предоставленных заказчиком, исключается из итоговой сметной стоимости при определении суммы, подлежащей оплате. При необходимости материалы, не обеспеченные заказчиком, строительные кооперативы приобретают по розничным или договорным ценам в установленном порядке.

Сметная стоимость строительства и капитального ремонта, осуществляемая строительными кооперативами для государственных организаций, определяется в порядке, установленном Госстроем СССР, а для индивидуальных владельцев"-по соглашению сторон.

В Справочнике приведены правила определения сметных объемов работ, даны методические положения, указания и рекомендации по проведению подсчета и определению объемов строительных конструкций и основных видов строительных работ, внутренних и наружных санитарно-технических устройств, работ при реконструкции зданий и сооружений и т. п.

Особое место уделено вопросам проверки проектно-сметной документации и объемов строительно-монтажных работ и строительных конструкций. Приведены новые технико-экономические показатели по капитальному ремонту жилых зданий.

Основным направлением улучшения технико-экономических показателей капитального ремонта зданий

являются использование наиболее экономичных и прогрессивных материалов; сокращение сроков реконструкции и капитального ремонта объектов на основе концентрации средств материальных и трудовых ресурсов; внедрение индустриальных методов производства работ и совершенствование организации ремонтно-строительного производства; строгое соблюдение установленных нормативов заделов и норм продолжительности ремонта объектов.

Значительную роль в повышении эффективности средств, направляемых на реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений, играют улучшение проектно-сметного дела, повышение ответственности проектных, конструкторских и научно-исследовательских организаций за качество, технический и экономический уровень проектных решений, своевременное обеспечение ремонтно-строительных организаций необходимой проектно-сметной документацией, улучшение качества и сокращение сроков разработки и экспертизы проектов и смет, совершенствование планирования проектных и изыскательских работ и снижение их стоимости, улучшение качества проектно-сметной документации и повышение достоверности сметной стоимости объектов. Существенное значение имеет своевременное снабжение ремонтируемых объектов материальными ресурсами через общегосударственную систему материально-технического снабжения по заказам ремонтно-строительных и строительно-монтажных организаций в соответствии с их потребностью, определяемой проектами и сметами.

В заключительной главе Справочника приведены сведения по затратам труда, заработной плате, стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов на 1 млн. руб. сметной стоимости капитального ремонта кирпичных и полносборных жилых зданий, а также нормы расхода материально-технических ресурсов на капитальный и текущий ремонты жилых домов и капитальный ремонт объектов социально-культурного и коммунального назначения.

Автор выражает благодарность научному редактору П. Д. Подшиваленко, профессору ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева, рецензенту В. И. Фокину, канд. экон. наук, доценту кафедры ценообразования сметного дела ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева и Н. И. Монахову, работнику Госстроя СССР.

## Глава 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИХ РЕМОНТУ

### 1.1. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ

По функциональному назначению здания подразделяются на две группы: гражданские и промышленные. К гражданским относятся здания, предназначенные для обслуживания бытовых, коммунальных и общественных потребностей людей. В эту группу входят жилые и общественные здания. К промышленным относятся здания, в которых выполняют различные производственные процессы, связанные с добычей сырья, его обработкой и производством продукции. К производственным зданиям близки по своему характеру и назначению сельскохозяйственные здания.

Жилые здания в зависимости от назначения подразделяются на три группы:

жилые дома квартирного типа - для постоянного (длительного) проживания;

жилые дома с коридорной схемой планировки - общежития - для временного проживания;

гостиницы - для кратковременного проживания.

Общественные здания и сооружения служат для размещения в них учреждений и предприятий социального, бытового и культурного назначения.

К общественным относятся здания учреждений:

здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения (госпитали, больницы, поликлиники, санатории, дома отдыха, спортивные здания и сооружения, интернаты и др.);

просвещения (детские сады, детские ясли, общеобразовательные школы, профтехучилища, техникумы, высшие учебные заведения и др.);

культуры (библиотеки, музеи, ботанические сады, Дома культуры, клубы и др.);

искусства (театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, филармонии и другие зрелищные предприятия и учреждения);

науки и научного обслуживания (академии и филиалы, научно-исследовательские институты, конструкторские бюро, проектные, проектно-исследовательские, проектно-технологические организации и др.);

строительства (проектные, проектно-исследовательские конторы, мастерские, бюро, проектные, архитектурно-планировочные, проектно-конструкторские, проектно-экспериментальные и др.);

финансирования, кредитования и государственного страхования (банки финансирования и кредитования, сберегательные банки);

управления (аппараты, комитеты, управления Верховного Совета СССР, Совета Министров СССР, союзных и автономных республик, исполкомы; сельсоветы, суды, органы охраны общественного порядка и др.);

партийных и других общественных организаций (партийные и комсомольские комитеты, профсоюзные организации, добровольные общества);

коммунального хозяйства (гостиницы, Дома колхозников, общежития для приезжающих, мотели, кемпинги, пожарные депо, управления, тресты и другие организации коммунального хозяйства).

К этой группе относятся также предприятия:

бытового обслуживания населения (бани, душевые, парикмахерские, прачечные, фотографии, кинолаборатории, приемные пункты, ателье различного назначения и др.);

торговли и общественного питания (торговые центры, магазины, универмаги, крытые рынки, рестораны, столовые, фабрики-кухни, кафе, чайные, закусочные и др.);

связи (почтамты, телефонные станции и др.);

транспорта (железнодорожные и речные вокзалы, авиавокзалы, автодорожные вокзалы и др.).

К коммунальным зданиям относятся гостиницы, туристические базы, мотели, кемпинги, пансионаты и т. п. Эти здания, как правило, имеют коридорную систему планировки. По функциональному назначению они близки к жилым зданиям, так как предназначены для кратковременного проживания людей.

По этажности жилые и общественные здания подразделяются:

а) на малоэтажные - один и два этажа;

б) средней этажности - 3-5 этажей без лифтов;

в) на многоэтажные - 6-9 этажей с лифтами;

г) на высотные - более 9 этажей с лифтами.

По планировочному признаку жилые дома, относящиеся к группам б - г, подразделяются на секционные, коридорные, галерейные.

Основной планировочной единицей жилого дома квартирного типа является квартира. В состав квартиры входят жилые комнаты, -кухня, санитарный узел (ванная и туалет), коридоры и передняя.

Квартиры различают по числу комнат: одно-, двух-, трех-, четырех-, пятикомнатные и более. Жилые комнаты составляют жилую площадь; площадь кухни, санитарного узла, передней, коридоров относится к подсобной. Сумма жилой и подсобной площадей составляет общую (полезную) площадь. Ее определяют как сумму площадей жилых и подсобных помещений квартир, веранд, встроенных шкафов, а также балконов, лоджий и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Общую площадь общежитий исчисляют как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений, помещений для культурно-бытового и медицинского обслуживания.

## **1.2. НОМЕНКЛАТУРА И ПРИЗНАКИ СТРОЕНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

При капитальном ремонте зданий, так же, как и при строительстве и реконструкции, необходимо руководствоваться следующим.

Строение - это здание или сооружение, состоящее из одной или нескольких частей, составляющих единое целое. Признаками единого целого служат наличие общей стены и фундамента из однородных материалов, общей лестничной клетки или входа, а также единого архитектурного оформления.

Жилое здание коридорного типа - здание, в котором квартиры или комнаты общежитий имеют выход через общий коридор на лестницы (не менее чем на две лестничные клетки).

Жилое здание галерейного типа - здание, в котором квартиры или комнаты общежитий имеют выход на лестницы через общую галерею.

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

Секция жилого здания - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей здания глухой стеной. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 м<sup>2</sup>.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход наружу.

Пристройка - часть строения, примыкающая к его наружным стенам, имеющая с ним общую стену, но по назначению являющаяся вспомогательной по отношению к основному строению. Пристройка, как правило, сообщается с основным строением, она может быть жилой и нежилой.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него.

Тамбур - пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, на лестничную клетку или другие помещения.

Световой карман - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора стеклянной дверью. При этом за ширину светового кармана принимают ширину проема в лестничную клетку.

Служебные здания (строения) - отдельные вспомогательные строения, имеющие хозяйственное назначение.

Дворовые сооружения - отдельно стоящие тепловые подстанции, центральные тепловые подстанции, туалеты, бассейны для фонтанов, погреба, заборы, ограды.

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим или располагаться под жилым домом или хозяйственной постройкой.

Мезонин - симметрично расположенная надстройка, которая возвышается над общей крышей здания, но по площади меньше нижерасположенного этажа. Мезонин сообщается с находящимися под ним помещениями внутренней лестницей.

Мансарда - часть строения, возведенная над перекрытием верхнего (нормального) этажа строения и имеющая общую со строением крышу. Мансардой и светелкой называют жилые помещения, которые устроены в габаритах чердачного пространства и находятся под общей крышей здания.

Теплый чердак - чердачное пространство без инженерных коммуникаций с утепленными ограждающими конструкциями, обогрев которого осуществляется теплом воздуха, удаляемого из квартир посредством вытяжной вентиляции.

Этажность здания определяется числом надземных этажей без подвалов, полуподвалов (цокольных этажей), мезонинов и светелок.

Этажи жилых зданий принято считать:

надземными - при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

подвальными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину

высоты помещений;

цокольными, или полуподвальными – при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Технический этаж – этаж, используемый для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней части здания. Высоту технического этажа определяют в каждом отдельном случае в зависимости от вида используемого оборудования и коммуникаций с учетом условий их эксплуатации.

Техническое подполье предназначено для прокладки инженерных сетей, имеет высоту не менее 1,6 м и обособленный выход наружу через устроенный в стене люк размером не менее 0,6х0,6 м или дверь.

При определении этажности зданий в число этажей включают все надземные этажи, в том числе технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке со значительным уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяют отдельно для каждой части здания.

Технический этаж, расположенный в 9-этажном здании над девятым жилым этажом, не учитывают при определении этажности.

Мансардный этаж (мансарда) – этаж, размещаемый внутри чердачного пространства.

Лифтовой холл – помещение перед входом в лифты.

Домовладение и дворовый участок – земельный участок в определенных границах, обособленный от смежных участков, со всеми основными и служебными строениями и сооружениями, расположенными на территории данного участка.

**Таблица 1.1. Классификация жилых зданий по капитальности в зависимости от материала фундаментов, стен и перекрытий**

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен и перекрытий	Срок службы зданий, лет
I	Каменные, особо капитальные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия - железобетонные	150
II	Каменные обыкновенные; фундаменты - каменные, стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные; сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены - рубленые, брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые, перекрытия - деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты - на деревянных столбах при бутовых столбах; стены - каркасные, глинобитные и др.; перекрытия - деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15

### 1.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ ПО КАПИТАЛЬНОСТИ И СРОКАМ СЛУЖБЫ

По степени капитальности и долговечности в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий) жилые здания подразделяются на шесть групп с нормативными усредненными сроками службы от 15 до 150 лет, общественные здания – на девять групп с усредненными нормативными сроками службы от 10 до 175 лет (табл. 1.1 – 1.2).

Согласно «Положению по организации капитального ремонта жилых зданий в Москве», утвержденному решением исполкома Моссовета от 23 ноября 1987 г. № 2728, принята классификация жилых зданий (табл. 1.3).

**Таблица 1.2. Классификация общественных зданий по капитальности в зависимости от материала фундаментов, стен и перекрытий**



Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен и перекрытий	Срок службы зданий, лет
I	Каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы - железобетонные; перекрытия - деревянные	100
V	Со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы - кирпичные или деревянные; перекрытия - деревянные	80
VI	Деревянные, с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
VII	Деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Камышитовые и прочие облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

**Таблица 1.3. Классификация жилых зданий по капитальности и срокам их службы для Москвы**

Группа зданий	Характеристика зданий и их конструктивных элементов	Срок службы зданий, лет
I	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия - железобетонные или бетонные	150
1-а	Здания с крупнопанельными стенами (кроме трехслойных), перекрытия железобетонные (кроме скорлупных)	150
II	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия - железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия - железобетонные	125
III	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника; перекрытия - железобетонные, бетонные или деревянные	100
III-а	Здания со стенами из трехслойных железобетонных панелей или с перекрытиями из скорлупных панелей	100
IV	Здания со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	90

Сроки службы конструкций и элементов жилых зданий приведены в табл. 1.4.

Сроки службы зданий определяются долговечностью основных несущих конструкций - стен, фундаментов и перекрытий. Строительные элементы жилых и общественных зданий по признаку Долговечности подразделяются на две группы:

несменяемые элементы, от долговечности которых зависит срок службы здания в целом;

элементы здания, которые полностью или частично заменяют несколько раз во время службы основных несменяемых несущих конструкций здания.

Сроки службы отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования жилых и общественных зданий принимают по усредненным статистическим данным о продолжительности их службы до первой полной замены или восстановления.

Сроки службы жилых и общественных в целом по группам капитальности и долговечности, а также сроки службы основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования приведены в «Положении о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (М.: Стройиздат, 1974).

**Таблица 1.4. Сроки службы конструкций и элементов жилых зданий**

Жилые здания и их элементы	Срок службы элементов жилых зданий, лет
<b>Фундаменты</b>	

Бетонные, железобетонные (ленточные и свайные), бутовые на сложном и цементном растворе	100-150
Бутовые на известковом растворе	50-150
Бутовые или бетонные столбовые	50-150
Кирпичные	30-50
<b>Стены и каркасы</b>	
Железобетонные и стальные каркасы	150
Стены:	
из кирпича или керамических пустотелых камней:	
несущие толщиной в 2,5 кирпича или самонесущие (при несущем железобетонном или стальном каркасе)	150
толщиной до 2,5 кирпича	125
при облегченной кладке	100
крупнопанельные	150
крупноблочные	125
из мелких бетонных и легкобетонных камней	100
из монолитного шлакобетона	100
Стыки панелей и блоков полносборных стен (между панелями, между панелями и оконными балконными заполнениями)	10
<b>Перекрытия</b>	
По кирпичным, бетонным или железобетонным сводам	100-150
Сборные железобетонные из крупноразмерных панелей (настилов, плит) в зданиях каменных особо капитальных	100-150
Сборные железобетонные из крупноразмерных панелей (настилов, плит) в кирпичных зданиях при толщине стен до 2,5 кирпича	100-125
То же, в крупнопанельных зданиях, зданиях с кирпичными стенами облегченной кладки	100
Монолитные железобетонные	100-150
Сборные железобетонные из мелко- и среднеразмерных элементов, сборно-монолитные железобетонные	100-150
По стальным балкам с железобетонным заполнением (монолитными или из железобетонных плит), с заполнением кирпичными сводиками	100-150
По деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные (по стальным балкам с деревянным междубалочным заполнением)	60
То же, под санитарными узлами	30
То же, чердачные	30
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20
<b>Полы с покрытиями</b>	
Из керамической плитки, террасовыми	60
Цементными	30
Дощатыми шпунтованными:	
по перекрытиям	30
по грунту	20
Паркетными:	
дубовыми на рейках	40
то же, на мастике	20
буковыми на рейках	30
то же, на мастике	20
березовыми, осиновыми на рейках	25

то же, на мастике	15
Из паркетной доски	15
Из твердой древесноволокнистой плиты	15
Из линолеума:	
бесосновного	10
на тканевой основе	20
на теплозвукоизолирующей основе	30
Из поливинилхлоридных плиток	10
<b>Лестницы</b>	
Из сборных железобетонных крупноразмерных элементов	100-150
Монолитные железобетонные	100-150
Из каменных, бетонных, железобетонных ступеней по стальным или железобетонным косоурам	100-150
Деревянные	30
<b>Балконы и крыльца</b>	
Балконы:	
из железобетонных крупноразмерных плит	60
то же, по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	50
<b>Система водоотвода</b>	
Водосточные трубы и мелкие окрытия по фасаду:	
из оцинкованной стали	12
из черной стали	6
Внутренние водостоки из труб:	
чугунных	30
стальных	20
полимерных	30
<b>Перегородки</b>	
Кирпичные, бетонные, шлакобетонные, из керамических блоков	100-150
Железобетонные, гипсобетонные «на комнату»	100-150
Плитные гипсошлаковые (гипсолитовые), легкобетонные	80
Деревянные оштукатуренные межкомнатные	50
То же, в санитарных узлах	20
Обшитые сухой штукатуркой по деревянному каркасу	30
<b>Двери и окна</b> (из древесины хвойных пород)	
Оконные и балконные заполнения	30
Дверные заполнения:	
внутриквартирные	60
входные в квартиру	30
входные на лестничную клетку	10
<b>Отопительные печи и кухонные очаги</b>	
Отопительные печи:	
на дровяном топливе	15
на угольном топливе	10
Кухонные очаги:	

на дровяном топливе	8
на угольном топливе	8
<b>Вентиляция</b>	
Шахты и короба на чердаке:	
из шлакобетонных плит	60
из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы:	
из гипсовых и шлакобетонных плит	50
из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	15
<b>Внутренняя отделка</b>	
Штукатурка:	
по каменным стенам	40
по деревянным стенам и перегородкам	30
Облицовка:	
керамическими плитками	30
сухой штукатуркой	20
Окраска в квартирах:	
водными составами	4
полуводными составами (эмульсионными)	5
Окраска лестничных клеток:	
водными составами	3
полуводными составами (эмульсионными)	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):	
стен, потолков, столярных изделий полов	6
полов	4
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4
Оклейка стен обоями:	
обыкновенными	4
улучшенного качества	6
<b>Наружная отделка</b>	
Облицовка:	
естественным камнем	100-150
керамическими или цементными офактуренными плитками	100-150
ковровой плиткой	30
Терразитовая штукатурка	30
Штукатурка по кирпичу раствором:	
сложным	30
известковым	20
Штукатурка по дереву	10
Окраска по штукатурке (по бетону):	
известковыми составами	3
силикатными »	4
полимерными »	5
кремнийорганическими красками	8

Масляная окраска по дереву	6
Окраска кровель масляными составами	5
<b>Инженерное оборудование</b>	
<i>Водопровод и канализация</i>	
Трубопроводы холодной воды:	
из газовых черных труб	10
из оцинкованных труб	20
Трубопроводы канализации с фасонными частями:	
из чугуна	40
из полимеров	10
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
Приборы керамические:	
умывальники	20
унитазы	10
Смывные керамические бачки	20
Ванны эмалированные:	
чугунные	30
стальные	10
Кухонные мойки и раковины:	
чугунные эмалированные	20
стальные »	10
из нержавеющей стали	15
Задвижки и вентили из чугуна	12
Вентили латунные	12
<i>Горячее водоснабжение</i>	
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб при наличии деаэрации и очистки воды	20
То же, при отсутствии водоподготовки	15
Трубопровод горячей воды из газовых черных труб при наличии деаэрации и очистки воды	15
То же, при отсутствии водоподготовки	10
Смесители	12
Полотенцесушители	20
Задвижки и вентили из чугуна	10
Вентили и пробковые краны из латуни	15
Колонки дровяные	15
<i>Центральное отопление</i>	
Радиаторы	30
Калориферы (на лестничных клетках)	10
Конвекторы	30
Трубопроводы (стояки)	30
Домовые магистрали	20
Изоляции трубопроводов	10
Задвижки	10
Вентили	10

Трехходовые краны	15
Элеваторы	30
<b>Мусоропроводы</b>	
Загрузочные устройства, клапаны, шиберы	10
Мусоросборная камера, вентиляция	20
Ствол	40
<b>Газооборудование</b>	
Внутридомовые трубопроводы	20
Газовые плиты	15
Водогрейные колонки	10
Газовые колонки	15
<b>Электроустановки</b>	
Водно-распределительные устройства	3
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	10
Квартирные сети	30
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сеть питания лифтовых установок	6
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в жилое здание	6
Бытовые электроплиты	10
<b>Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)</b>	
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	
проводка	15
щитки, датчики, переговорные устройства, КИП и др.	5
Домофоны:	
проводка	15
квартирные переговорные устройства	10
то же, порталные	5
электрозамки (защелки)	1
<b>Наружные коммуникации</b>	
Водопроводный ввод из труб:	
чугунных	30
стальных	20
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:	
чугунных	40
керамических или асбестоцементных	30
Теплопровод	10
Дворовый газопровод	30
Прифундаментный дренаж	30
<b>Внешнее благоустройство</b>	
Асфальтобетонное покрытие проездов	10
Асфальтовое покрытие тротуаров, отмостка	5
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5

Усредненные сроки службы жилых и общественных зданий, их основных конструктивных элементов, отделки зданий и оборудования установлены с учетом выполнения всех видов планово-предупредительного ремонта в строго установленные сроки и в соответствии с перечнем основных работ, относящихся к текущему и капитальному ремонту жилых и общественных зданий.

#### 1.4. КЛАССИФИКАЦИЯ РЕМОНТОВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

Система ремонта жилых зданий предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются с учетом технического состояния и конструктивных особенностей жилищного фонда.

Стены, фундаменты и некоторые типы перекрытий имеют срок службы, равный или близкий к срокам службы здания в целом. Однако срок службы других конструкций, устройств, отделки и оборудования, как правило, в несколько раз меньше срока службы здания в целом. Это вызывает необходимость в процессе эксплуатации здания периодически их ремонтировать или заменять.

Согласно утвержденному Госстроем СССР «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» предусмотрены два основных вида ремонта: текущий и капитальный.

Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания. По видам производимых работ различают:

текущий профилактический ремонт - ТПР, выявляемый и планируемый заранее по времени выполнения, объемам и стоимости;

текущий непредвиденный ремонт - ТНР, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

К текущему профилактическому ремонту относятся ремонт и окраска кровель, замена и окраска водосточных труб, частичный ремонт и окраска кровель, замена и окраска водосточных труб, частичный ремонт окон и дверей, очистка от загрязнений и простая окраска фасадов, лестничных клеток и т. п. На производство этих работ, как правило, планируется до 75-80% ассигнований, выделяемых на текущий ремонт.

Годовые и квартальные планы профилактического текущего ремонта составляют по результатам технического осмотра зданий на основе описей работ. Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и повышения долговечности зданий. Периодичность его проведения - 3 года.

Ниже приведен перечень основных работ по текущему ремонту жилых и общественных зданий.

Фундаменты и подвальные помещения. Установка на растворе отдельных выпавших или отставших от старого раствора камней в фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений. Расчистка и заделка неполных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвалов в случае проникания грунтовых или поверхностных вод. Исправление мелких дефектов бетонных фундаментов под оборудование в котельных и прачечных. Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов, столбов и цоколей. Восстановление отдельными местами осевшей отмостки и тротуаров около строения.

Стены. Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами до 10 кирпичей или облицовочных плит в одном месте, расположенных только в пределах первых этажей. Расчистка от старого раствора и тщательная герметическая заделка или проконопатка смоляной паклей стыков крупноблочных и крупнопанельных стен с заделкой цементным раствором в местах, пропускающих ветер и атмосферную влагу. Устранение мелких неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанное с перекладкой или креплением стен, а также заменой венцов по всему периметру (в деревянных домах). Укрепление наружных деревянных стен постановкой сжимов. Пополнение засыпки цоколя (между фундаментными столбами) с частичной заменой дощатой заборки. Частичная конопатка пазов рубленых стен. Общая и частичная проконопатка рубленых и брусчатых стен здания.

Фасады зданий. Простукивание, отбивка и укрепление угрожающих падением отдельных кирпичей или архитектурных деталей в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания. Ремонт наружной штукатурки (отдельными местами). Частичный ремонт или восстановление (местами) облицовки фасадов зданий. Ремонт и поддержание в порядке настенных желобов, водосточных труб, воронок, лотков, колонн, отметов. Промывка поверхностей фасадов зданий, окрашенных перхлорвиниловыми красками или облицованных плитками. Простая окраска фасадов зданий известковыми составами. Устранение мелких неисправностей на фасадах, не связанное с заменой штукатурки или новым архитектурным оформлением.

Крыши и кровли. Усиление стропильных ног нашивкой обрезков досок с двух боковых сторон стропильной ноги. Установка подкосов и подпорок в отдельных местах провисания крыши с передачей нагрузки на капитальные стены. Замена концов стропильных ног в отдельных местах с постановкой протезов пруткового и других типов. Укрепление фальцев и обжима гребней в стальной кровле с промазкой

гребней и свищей суриковой замазкой. Постановка заплат на стальной кровле.

Частичный ремонт настенных желобов и карнизных свесов, водосточных труб с частичной заменой материала.

Устройство водосточных лотков на дворовой части малоэтажных зданий (при невозможности восстановления водосточных труб и воронок). Укрепление парапетов, стальных решеток ограждения, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов, канализационных стояков и других выступающих частей на крыше. Поддержание в порядке наружных пожарных лестниц.

Окраска стальной кровли, водосточных стальных труб (осмолка рулонной кровли) в установленные сроки. Замена разбитых стекол световых фонарей на крышах, колпаков на дымовых и вентиляционных трубах. Обеспечение плотности примыкания гидроизоляционного ковра к конструктивным элементам, выступающим над кровлей (парапеты, трубы и пр.).

Проемы. Оконопатка оконных и дверных коробок (колод) в дверных наружных рубленых стенах с заделкой и утеплением пространства над верхником, оконопатка и промазка зазоров между коробкой и стеной в каменных зданиях. Устранение щелей в деревянных подоконниках, замена отдельных створок оконных переплетов (до 5 % площади летних и зимних переплетов), отдельных оконных коробок и подоконников (до 25 % общего их числа). Ремонт или замена форточек на летних и зимних переплетах, замена неисправных оконных и дверных приборов, установка недостающих.

Мелкий ремонт входных и квартирных дверей с пристружкой, нашивкой планок или вставкой реек в филенки, а также перенавеской с устройством новых и заделкой старых четвертей в коробках. Утепление входных и квартирных, а также балконных дверей.

Сплошная окраска окон, дверей и ворот здания. Частичная установка новых наличников и тумбочек.

Перекрытия и полы. Установка (при необходимости) временных подпорок на провисшие балки перекрытия в домах. Укрепление сгнивших концов балок постановкой прогонов на стойках (в ветхих домах). Ремонт и заполнение перекрытий (отдельными местами) с частичной заменой черного пола, подшивки, смазки и засыпки утеплителя.

Заделка раствором выбоин в цементных чистых полах. Вскрытие (местами) чистых полов и засыпка в местах промачивания перекрытий для просушки материалов и с обратной заделкой. Ремонт плитусов в санитарных узлах и других местах, подверженных сырости.

Дополнительное утепление металлических балок на чердаке с устройством дощатых коробок и засыпкой их утеплителем. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки и устройством известковой корочки.

Ремонт отдельных мест (до 0,5 м<sup>2</sup>) в железобетонных конструкциях с очисткой от ржавчины обнаженной арматуры и бетонированием, с расшивкой и затиркой. Окраска металлических конструкций перекрытий. Антисептирование отдельных частей деревянных перекрытий.

Перегородки. Укрепление существующих перегородок постановкой железных закрепов с заделкой просветов, щелей и отверстий в перегородках. Сплачивание чистых дощатых столярных перегородок с добавлением нового материала. Ремонт и замена отдельных мест в облицовке стен глазурованными плитками.

Лестницы. Заделка выбоин в бетонных ступенях лестниц и на площадках. Перестилка отдельных плит из натурального камня, бетона, керамики на площадках лестничных клеток. Укрепление перил и поручней на лестничных маршах. Укрепление, исправление прогнутых и вставка недостающих элементов в металлических перилах лестниц, отдельных плит полов лестничных площадок.

Печи и очаги. Ремонт отдельных отопительных печей и кухонных очагов с частичной их перекладкой, добавлением материалов и заменой приборов, а также переоборудованием топочных устройств отдельных печей и очагов. Утепление существующих и замена испорченных печных приборов в печах и очагах, включая замену плит, жаровых шкафов, водогрейных коробок и баков.

Замена лопнувших или прогоревших колосников и решеток. Расшивка трещин и затирка внешних поверхностей печей и очагов, исправление штукатурки, промазка швов в стенах, где проходят дымовые каналы. Замена прогоревших металлических патрубков у печей чугунных плит.

Ремонт дымовых труб, патрубков и боровов путем укрепления и замены отдельных кирпичей или частичной перекладки, ремонт верхней части, побелка труб и восстановление зонтов. Очистка от сажи и прожиг дымовых труб. Замена дефлекторов или колпаков дымовых труб. Побелка дымовых труб на чердаках.

Штукатурно-малярные работы. Ремонт штукатурки стен и потолков (отдельными местами), вызванный протечками и другими явлениями аварийного порядка, заделка повреждений, выбоин в штукатурке. Частичное оштукатуривание перекрытий, стен и перегородок, а также ремонт сухой штукатурки. Частичная побелка и окраска стен и потолков, полов, окон и дверей в местах общего пользования и на лестничных клетках жилых домов, в общественных и служебных помещениях в установленные сроки.

Окраска масляной краской радиаторов, отопительных, канализационных, водопроводных трубопроводов, металлических решеток, перил, лестниц и пр. Заделка трещин в перегородках из гипсовых, алебастровых плит и др. Укрепление отставших розеток с постановкой их на растворе.



Разные работы. Заделка трещин в местах примыкания тротуаров и отмосток к стенам зданий и обеспечение надлежащего отвода поверхностной воды от здания. Заделка отдельных выбоин в асфальтовых тротуарах во дворах.

Исправление металлических решеток, ограждающих приямки окон подвальных этажей. Заделка проемов и устройство дополнительных ограждений в окнах подвальных помещений в зданиях, подвергающихся действию паводков.

Центральное отопление. Промывка трубопровода и приборов системы центрального отопления (ежегодно) по окончании отопительного сезона. Регулировка системы центрального отопления. Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре центрального отопления.

Установка воздушных кранов в местах, где не удается устранить обратные уклоны или воздушные мешки. Утепление труб и приборов, проходящих в открытых и охлажденных местах. Устройство дополнительных подвесок и подкладок-подставок для магистрального трубопровода на чердаке.

Исправление и перекладка боровов, их просушка, устранение подсосов воздуха и обеспечение тяги в дымоходе. Мелкий ремонт электроосвещения и силовой проводки. Заделка отдельных свищей в котлах центрального отопления шпильками или установкой болтов. Замена прогоревших колосников, топочных и поддувальных дверок котлов и шиберов.

Оборудование шиберов противовесами. Мелкий ремонт вентиляторов, двигателей и насосных установок, ремонт и восстановление ограждений двигателей и др. Проверка контрольно-измерительных приборов и замена не годных. Разборка, осмотр и прочистка конденсационных горшков, инжекторов, элеваторов, смесителей, редукционных клапанов, регулирующих кранов и вентиляей, задвижек, грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов.

Подвальцовка дымогарных труб у котлов и ниппелей, у секционных котлов. Очистка от накипи запорной арматуры, проверка ее и перенабивка сальников. Очистка от грязи и ржавчины расширительного бака на чердаке, исправление изоляции и утепление будки расширительного бака. Периодический осмотр металлических дымовых труб отопительных котельных, анкерных болтов, растяжек и периодическая окраска конструкций.

Вентиляция. Ремонт отдельными частями (вставками) вентиляционных сборных коробов. Устранение подсосов воздуха в вентиляционных шахтах на чердаке; поддержание в исправности дроссель-клапанов в шахтах. Частичный ремонт вентиляционных коробов в помещениях с укреплением существующих плит и вентиляционных жалюзийных решеток. Мелкий ремонт двигателей, калориферов и их регулировка. Ремонт отдельных металлических воздухопроводов, укрепление и замена подвесок и средств крепления.

Водопровод и канализация. Ремонт и замена водоразборных кранов у раковин, умывальников, ванн и пр., замена уплотнений в пожарных кранах.

Регулирование и ремонт бачков, замена или припайка поплавка-шара, замена резиновых прокладок, колокола и шарового крана, установка ограничителей для держек, очистка бачка от известковых отложений и ржавчины.

Закрепление непрочно установленных раковин, унитазов, умывальников; ремонт и уплотнение в местах присоединения их к раструбу фановой трубы.

Замена новыми поврежденных унитазов, умывальников, кухонных раковин и писсуаров, Устранение засорений во внутренней канализационной и внешней дворовой линиях (до городского колодца).

Подчеканка раструбов и уплотнение стыков с заделкой битумной замазкой; укрепление канализационных и водопроводных труб установкой дополнительных крючков. Установка в крышке ревизий резиновых прокладок.

Утепление трубопровода обмоткой, устройство коробов с засыпкой и пр.; утепление пожарных гидрантов в колодцах во дворах. Устранение неплотностей и течи в соединениях трубопроводов и ваннных колонок.

Очистка, промывка и ремонт водонапорных баков на чердаках зданий, оборудование их запирающимися крышками и утепление, а также ремонт арматуры.

Устройство и поддержание в порядке водопроводных наружных выпусков для поливки улиц и дворов в летнее время.

Замена небольших участков трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах.

Испытание сети трубопроводов гидравлическим давлением. Очистка и ремонт пожарных гидрантов, внутренних пожарных кранов. Ремонт лотков и горловин, штукатурка внутренних поверхностей отдельных колодцев, замена и установка новых ходовых скоб\*

Горячее водоснабжение. Очистка бойлеров и змеевиков от накипи и отложений. Мелкий ремонт насосных установок и двигателей. Притирка, ремонт и замена водоразборных кранов, устранение неплотностей в трубопроводе, утепление трубопровода.

Ремонт отдельных водонагревательных колонок для ванн, изоляции горячих трубопроводов. Мелкий ремонт душей и арматуры к ним.

Газоснабжение. Устранение неплотностей в газовых трубах в местах соединений (подтяжка муфт и

контргаяк). Притирка и ремонт пробочных кранов на трубопроводах и смазка их тавотом, установка недостающих съемных ручек на пробочных кранах. Очистка железных манжет на трубах в местах их прохождения через перекрытия и стены.

Ремонт и замена кранов и выключателей у газовых плит. Ремонт заслонок для регулирования подачи воздуха. Прочистка горелок в газовых водонагревателях - колонках.

Замена резиновой диафрагмы и набивка уплотнений в газовых кранах-полуавтоматах и автоматах. Регулировка подачи воды и прохода газа в этих кранах.

Обеспечение непрерывной тяги от газовых колонок. Утепление стояков в лестничных клетках и трубопроводов в подвалах. Ремонт вентиляционных вытяжных каналов и каналов от газовых колонок. Ремонт отдельных водонагревательных колонок.

Электроосвещение и силовые проводки. Перетяжка обвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений с заменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток и пр.) в лестничных клетках, чердаках и служебных помещениях.

Замена отдельных участков электропроводки до ввода в квартиры. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении штукатурных работ.

Мелкий ремонт электросети по всей трассе с устранением повреждений, наружной электровоздушной проводки. Проверка заземления оболочки электрокабеля. Проверка целостности изоляторов и замена их новыми.

Лифты. Мелкий ремонт электроосветительной сети в шахте, 8 также на всех площадках и подходах к подъемнику, ограждений шахты, замена предохранительных пластинок. Регулирование правильности работы дверных затворов. Мелкий ремонт контактов и кнопки «Стоп». Выравнивание перекосов канатов. Ремонт электромагнитного тормоза и ловителя, концевых выключателей и контактов.

К работам текущего непредвиденного ремонта относятся срочные исправления мелких случайных повреждений, возникающих при профилактическом текущем ремонте или после его выполнения в системах водопровода, канализации, холодного и горячего водоснабжения, в сетях и приборах тепло-, газо- и электроснабжения (см. табл. 1.5). На производство этих работ предусматриваются остальные 20-25 % затрат на текущий ремонт. Текущий ремонт жилых домов и общественных зданий финансируется по эксплуатационной смете дирекции эксплуатации зданий (ДЭЗ), жилищно-эксплуатационных контор (ЖЭК) и управления общественными зданиями.

Нормы затрат на текущий ремонт жилых и общественных зданий установлены дифференцированно для шести групп жилых и девяти групп общественных зданий (см. табл. 1,16). При этом средние затраты на текущий ремонт жилых домов по городу (району) в целом должны быть в пределах 0,75-1 %, а на текущий ремонт общественных зданий - в пределах 1,25-1,35 % восстановительной стоимости зданий. Планирование ремонтных работ по ликвидации отдельных повреждений, возникающих в процессе эксплуатации, предохраняет здание от преждевременного износа.

Виды неисправностей и максимальные сроки их устранения при выполнении текущего, непредвиденного и аварийного ремонтов отдельных частей зданий и оборудования приведены в табл. 1.5,

В жилых и общественных зданиях в зависимости от технического состояния, а также качества планировки и уровня благоустройства выполняют следующие работы.

Аварийный ремонт. Предназначен для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями.

Охранно-поддерживающий ремонт. Его осуществляют, как правило, в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены.

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично и полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает в основном замену одной или нескольких систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства. Состав работ должен быть таким, чтобы после их проведения жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

**Таблица 1.5. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей жилых зданий и оборудования**

№ п.п	Неисправности в конструктивных элементах и оборудовании	Максимальный срок выполнения ремонта, сут
-------	---	---

<b>I. Кровля</b>		
1	Свищи в отдельных местах кровли	1
2	Повреждения водосточных труб, воронок, колен, отметов и расстройство их креплений	5
<b>II. Стены и фасады</b>		
3	Нависающие, теряющие связь со стенами отдельные кирпичи в кладке и особенно в перемычках; повреждение элементов архитектурного оформления фасадов; отслаивающиеся лепные элементы карнизов и штукатурка	1
4	Несквозные трещины и неплотности в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	3
<b>III. Оконные и дверные заполнения</b>		
5	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов и форточек:	
	зимой	1
	летом	5
<b>IV. Печи</b>		
6	Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1
<b>V. Санитарно-техническое оборудование</b>		
7	Течи в водопроводных кранах и кранах бачков при унитазах	3
8	Неисправности трубопроводов в их сопряжениях с приборами	1
9	Неисправности мусоропровода	1
<b>VI. Электрооборудование</b>		
10	Неисправности аварийного порядка	Устраняются немедленно
<b>VII. Лифты</b>		
11	Неисправности лифта, требующие для их устранения работы:	
	в течение 1 ч	1
	не более 7 ч	3

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или поступления заявки жильца.

Капитальный ремонт подразделяется на:

комплексный капитальный ремонт (ККР), охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняют физический и моральный износ, т. е. предусматривается одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства здания в целом;

выборочный капитальный ремонт (ВКР), охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования, при котором устраняется физический износ. При этом осуществляют ремонт, замену и усиление конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение.

Комплексный капитальный ремонт является основным видом и проводится, как правило, в наиболее ценных каменных жилых домах и общественных зданиях, в которых основные конструктивные элементы (кроме фундаментов и стен) и инженерное оборудование пришли в аварийное состояние и нуждаются в замене. Этот вид ремонта назначают также для зданий, имеющих значительный моральный износ, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии и не подлежащих сносу в перспективе.

Выборочный капитальный ремонт выполняют в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные элементы, санитарно-технические и другие устройства в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной замене. К выборочному капитальному ремонту относятся также работы по восстановлению балконов, оштукатуриванию, облицовке и окраске фасадов зданий, замене водосточных труб, замощению и озеленению придомового участка, ремонту внешних наружных санитарно-технических и электротехнических сетей и устройств в пределах дворовых территорий. При выборочном капитальном ремонте производят, как правило, один-два вида наиболее необходимых, срочных работ, которые не могут быть приурочены к очередному плановому ремонту: ремонт фасада, кровли и др.

По характеру организации ремонт подразделяется на плановый и неплановый. Система

планово-предупредительного ремонта зданий – это внедрение комплекса взаимоувязанных организационных и технических мероприятий по проведению текущего и капитального ремонтов жилых и общественных зданий с регламентированной последовательностью и периодичностью, направленных на обеспечение, поддержание и улучшение их эксплуатационных показателей в течение всего нормативного срока службы. Критерием качества этих ремонтов являются снижение величины физического износа, повышение уровня благоустройства, сокращение топливно-энергетических и других материально-технических ресурсов на содержание и эксплуатацию зданий.

Реконструкция, как правило, включает перепланировку жилых зданий с изменением основных технико-экономических показателей (числа и площади квартир, строительного объема и общей площади). При реконструкции жилых домов исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм можно выполнять надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных), заменять изношенные и морально устаревшие конструкции и инженерное оборудование на современные, более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные качества, а также осуществлять мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий.

Согласно установленной периодичности после проведения профилактического текущего ремонта в доме в течение 3–5 лет не должны проводиться никакие ремонты (за исключением текущего непредвиденного или аварийного – в необходимых случаях).

Периодичность производства различных видов ремонта, установленная «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», для шести групп жилых домов и девяти групп общественных зданий приведена в табл. 1.6 и 1.7.

**Таблица 1.6. Периодичность ремонтов жилых зданий, лет**

Ремонт	Группа зданий по капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Текущий профилактический	3	3	3	3	2	2
Капитальный выборочный	6	6	6	6	6	5
Капитальный комплексный	30	30	24	18	-	-

В настоящее время внесены некоторые коррективы в периодичность проведения ремонтов. Так, в жилых домах с секционной планировкой, квартирами для посемейного заселения и основными видами благоустройства (водопровод, канализация, центральное отопление, ванны и душевые) капитальный ремонт предусматривается проводить через 6, 9 и 12 лет<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> – Периодичность капитального ремонта устанавливается для каждого города решением Совета народных депутатов в зависимости от технического состояния жилищного фонда, климатических и других условий.

**Таблица 1.7. Периодичность ремонтов общественных зданий, лет**

Ремонт	Группа зданий по капитальности								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Текущий профилактический	3	3	3	3	3	3	2	2	2
Капитальный выборочный	6	6	6	6	6	6	6	5	5
Капитальный комплексный	30	30	30	30	24	18	-	-	-

Периодичность плановых капитальных ремонтов для жилищного фонда Москвы согласно положению<sup>1</sup> рекомендуется принимать в соответствии с данными табл. 1.8.

**Таблица 1.8. Рекомендуемая периодичность плановых капитальных ремонтов для жилищного фонда Москвы**

Группа жилых зданий по степени капитальности	Периодичность капитального ремонта, лет
I, IA	18-21
II, III, IIIA	12-15
IV	9-12

Периодичность осмотров и ремонтов жилых домов приведена в табл. 1.9, а общественных зданий - в табл. 1.10.

В каменных домах, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с большой изношенностью междуэтажных, подвальных и чердачных перекрытий, с коммунальными неблагоустроенными квартирами, а также в деревянных, рубленых и брусчатых домах, имеющих износ до 60 %, очередной капитальный ремонт рекомендуется проводить комплексный, с перепланировкой и повышением степени благоустройства. Перепланировку в жилых домах старой постройки, как правило, приурочивают к очередному капитальному ремонту. При этом рассчитывают экономическую целесообразность такой перепланировки с учетом остаточного срока службы основных несущих конструкций, градостроительных и санитарно-технических требований (табл. 1.11).

1 Положение по организации капитального ремонта жилых зданий в Москве. Утверждено решением исполкома Моссовета от 23 ноября 1987 г. № 2728, с. 9,

**Таблица 1.9. Периодичность осмотров и ремонтов жилых домов**

Группа зданий	Общий срок службы домов, лет	Вид осмотра и ремонта	Периодичность осмотров и ремонтов
1	2	3	4
I. Здания каменные, особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные и крупноблочные), перекрытия железобетонные	150	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ВКР	Через 6 лет
		ККР	Через 30 лет
II. Здания каменные, обыкновенные: фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные, крупнопанельные), перекрытия железобетонные или смешанные	125	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
III. Здания каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные или смешанные	100	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
		ККР	Через 18 лет

IV. Здания деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые, стены рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные	50	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
		ККР	Через 18 лет
V. Здания сборно-щитовые, каркасные, сырцовые, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты на деревянных ступлях или бутовых столбах, стены каркасные, глинобитные и др., перекрытия деревянные	30	ОО	2 раза в год
		ЧО	То же
		ВО	Не нормируется
		ТПР	Через 2 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
VI. Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 2 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 5 лет
		ККР	-

Условные обозначения (табл. 1.9 и 1.10): ОО - общий осмотр; ЧО - частичный осмотр; ВО - внеочередной осмотр; ТПР - текущий профилактический ремонт; ТНР - текущий непредвиденный ремонт; ВКР - выборочный капитальный ремонт; ККР - комплексный капитальный ремонт.

**Таблица 1.10. Периодичность осмотров и ремонтов общественных зданий**

Группа зданий	Общий срок службы зданий, лет	Вид осмотра и ремонта	Периодичность осмотров и ремонтов
1	2	3	4
I. Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом	175	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 30 лет
II. Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные	150	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
		ККР	Через 30 лет

III. Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные	125	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется То же
		ВО	Через 3 года
		ТПР	Ежегодно
		ТНР	Через 6 лет
		ВКР	Через 60 лет
IV. Здания со стенами облегченной кладки каменной; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные	100	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
		ОО	Через 30 лет
V. Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 2 года
		ТНР	Ежегодно
		ВКР	Через 6 лет
		ОО	Через 24 года
VI. Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50	ОО	2 раза в год
		ЧО	Не нормируется
		ВО	То же
		ТПР	Через 3 года

**Таблица 1.11. Укрупненная классификация существующих жилых зданий и видов их ремонта в зависимости от степени физического износа**

Материал стен (группа капитальности)	Этажность и жилая площадь, м <sup>2</sup>	Физический износ, %, до					
		20	30	40	50	60	более 60
Каменные (I и II группы)	4 этажа, более 1000	О	ок	к	к	П	с
	3-4 этажа, 501-1000	О	ок	к	кп	п	с
	2-3 этажа, 251-500	О	ок	кп	п	п	с
	1-2 этажа, до 100	О	оп	п	ПС	ПС	с
Облегченные каменные (III группа)	Любые	О	оп	п	ПС	с	с
Деревянные (рубленые и каркасно-засыпные)	»	О	оп	п	ПС	с	с

Условные обозначения: О – дома, требующие основного капитального ремонта; К – дома, требующие комплексного капитального ремонта; П – дома, требующие поддерживающего капитального ремонта, решения о сносе или необходимости других мероприятий, принятых за пределами расчетного срока (10–15 лет); С – дома, подлежащие сносу в течение расчетного периода.

В жилых домах, имеющих износ более 60 % или подлежащих сносу в ближайшее время, а также в ветхих зданиях и бараках, в зданиях, предназначенных в ближайшие 5 лет к сносу по реконструкции, за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, можно производить только поддерживающий (охранный) ремонт, обеспечивающий безопасные и нормальные санитарные условия для проживающих в них людей на

необходимый срок (до переселения на другую жилую площадь или до сноса). Сносить здания за счет, средств, предназначенных на капитальный ремонт, не разрешается.

При включении в план капитального ремонта жилищные организации определяют необходимость уровня повышения благоустройства или реконструкции здания с учетом проекта переустройства микрорайонов или кварталов старой застройки.

В институте МосжилНИИпроект разработана методика определения проектных решений о сносе, модернизации, реконструкции и капитальном ремонте жилых зданий на основе которой составлена укрупненная классификация существующих жилых зданий, рекомендуемая для использования при предварительном отборе домов на капитальный ремонт (табл. 1.11).

**Таблица 1.12. Применяемые типы и виды конструкций, инженерного оборудования и отделки при капитальном ремонте жилых зданий**

Конструкции, виды отделки и инженерного оборудования ремонтируемых зданий	Тип конструкции инженерного оборудования, вид отделочного покрытия	Разновидности применяемых типов конструкций, инженерного оборудования и отделки
1	2	3
Перекрытия	Сборные железобетонные	Из железобетонных пустотелых настилов. Из железобетонных балок с заполнением легкобетонными вкладышами
	Сборно-монолитные	Из железобетонных балок неполного сечения с заполнением легкобетонными вкладышами и домоноличиванием балок
	По стальным двутавровым балкам	Из стальных двутавровых балок с заполнением плоскими железобетонными плитами
	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные плоские или ребристые (ребрами вверх)
	Деревянные	Из деревянных балок со щитовым накатом и подшивкой
Перегородки	Межкомнатные	Из досок, забранных стоймя в обвязки. Дощатые двухслойные. Каркасно-обшивные. Каркасные с обшивкой сухой штукатуркой. Из гипсовых плит (гипсошлаковых, гипсоопилочных и др.). Из гипсовых панелей по каркасу
	Межквартирные	Из легкобетонных блоков, Из кирпича. Из спаренных гипсобетонных панелей на комнату
	В санитарных узлах и кухнях	Кирпичные. Из мелкобетонных плит. Из железобетонных крупноразмерных панелей (сантехкабины), Из керамических блоков
Вентиляционные стояки	-	Кирпичные. Из железобетонных панелей с каналами. Из керамических блоков
Крыши	Стропильные из бревен (брусьев), досок (дощатых ферм)	Из асбестоволнистых листов. Из кровельной черной стали. Из кровельной оцинкованной стали. Из черепицы
	Из железобетонных кровельных плит с покрытием	Рулонные. Мasticные
Полы	Паркетные	Из штучного паркета. Из щитового паркета. Из паркетной доски

Планы ремонта жилищного фонда необходимо увязывать с планами перспективного развития района и города в целом.

Вид капитального ремонта зданий устанавливают на базе комплексной программы капитального ремонта города, актов результатов осмотра зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства домов, журналов обхода квартир техниками-смотрителями, технического паспорта на жилой дом и земельный участок, планировочных и конструктивных характеристик зданий в соответствии с нормативными межремонтными сроками.

Планирование капитального ремонта должно обеспечивать: комплексное решение задач приведения в исправное состояние зданий, повышение уровня их инженерного благоустройства; своевременное назначение зданий на ремонт, исходя из установленной периодичности с учетом технического состояния и приоритета назначения их на ремонт, ритмичную сдачу в эксплуатацию законченных ремонтных зданий. Пример группировки ремонтных работ и их периодичность за весь период эксплуатации для домов II группы капитальности приведены на рис. 1.1.

При капитальном ремонте жилых зданий с износом 20-60 % могут выполняться работы по повышению уровня



их благоустройства.

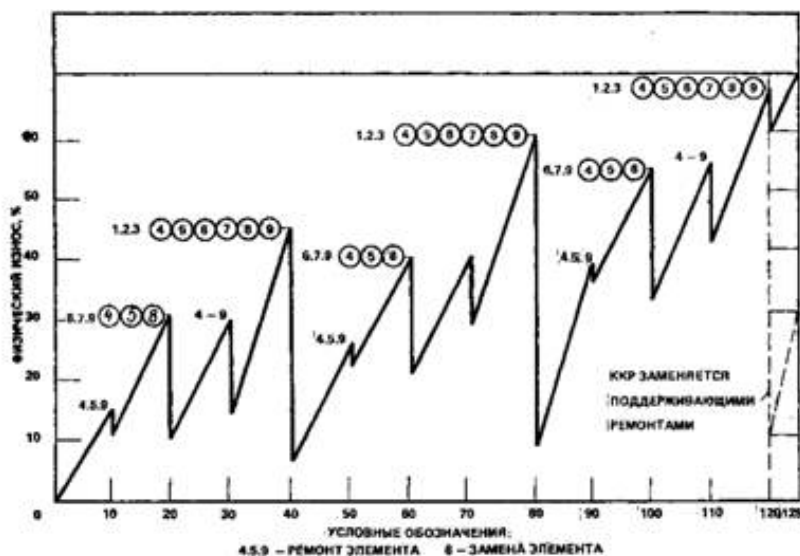


Рис. 1.1. Пример группировки ремонтных работ и их периодичность за весь период эксплуатации для домов II группы капитальности

1 - фундаменты; 2 - стены и перегородки; 3 - перекрытия; 4 - крыша и кровля; 5 - полы; 6 - окна и двери; 7 - отделка и облицовка; 8 - сантехнические и электротехнические устройства; 9 - прочие конструкции

## 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

### ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Частичная перекладка (до 15 %) или усиление фундаментов под наружными или внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанные с надстройкой здания. Усиление фундаментов каменных зданий, не связанное с надстройкой здания. Усиление и переделка фундаментов под инженерным оборудованием в котельных и прачечных.

Ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвала отдельными местами с перекладкой более 10 кирпичей в одном месте.

Частичная или полная перекладка прямых у окон подвальных и цокольных этажей.

Замена в деревянных домах стгнивших деревянных фундаментных ступьев на новые деревянные, кирпичные, бетонные или железобетонные столбы. Восстановление осевшей или устройство новой отмостки вокруг строения с целью предохранения грунта под фундаментами от размывания или переувлажнения.

Стены. Ремонт каменных стен, каменной облицовки цоколя и стен (более 10 кирпичей в одном месте). Перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей или выпавших кирпичей, более 10 шт. в одном месте). Полная или частичная перекладка и крепление кирпичных наружных стен, не связанные с надстройкой здания, не превышающей 25 % общей площади их в здании, а также замена в деревянных зданиях отдельных венцов, не превышающих также 25 % общей поверхности стен.

Укрепление стен натяжными и металлическими связями. Заделка трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и устройство новой с перевязкой швов со старой кладкой. Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.

Крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации. Перекладка ветхих карнизов, парапетов, брандмауэров, прямых и выступающих частей стен, отдельных, пришедших в негодность оконных и дверных перемычек.

Переборка осевших и выпучившихся деревянных стен с последующим их укреплением сжимами. Утепление деревянных ветхих стен нашивкой досок по толю или с дополнительной обшивкой досками и с засыпкой мелким шлаком.

Ремонт деревянного каркаса стен с заменой новыми материалами до 25 %.

Перекладка, ремонт или усиление ветхих простенков и кирпичных столбов. Частичная разборка существующих внутренних стен и кладка новых (до 25 % общего объема), связанные с перепланировкой помещений.

Ремонт, усиление или замена наружных и внутренних кирпичных, железобетонных и металлических колонн (до 25 % общего объема), не связанные с надстройкой здания.

Замена заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами (до 50 % общей площади стен).

Фасады зданий. Восстановление наружной штукатурки с последующей окраской фасадов зданий. Восстановление облицовочных плиток фасадов зданий с заменой отдельных плиток новыми или оштукатурка этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит.

Восстановление и переделка тяг карнизов, поясков, сандриков и прочих выступающих частей фасадов зданий. Сплошная замена и установка новых водосточных труб, а также наружных металлических и цементных покрытий на выступающих частях зданий фасадов. Сплошная окраска фасадов зданий устойчивыми красками.

Замена или усиление несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров. Восстановление лепки и лепных украшений. Пескоструйная очистка фасадов и цоколей. Очистка с последующей окраской фасадов, облицованных кирпичом.

Крыши и кровли. Замена стропильных ног, мауэрлатов и обрешетки под кровлю, досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков, ветхих конструкций крыши на крышу из готовых железобетонных элементов с покрытием толем, рубероидом и прочими кровельными материалами. Ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах.

Ремонт или замена износившихся наружных пожарных лестниц.

Устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостков к ним. Переустройство деревянной крыши в связи с заменой железной кровли другими кровельными материалами.

Ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидных, тесовых, щепных, гонтовых и других отдельных мест с использованием более 10 % новых материалов или сплошная замена их другими материалами.

Перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше. Сплошная замена ветхих настенных желобов, спусков и покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей. Переустройство световых фонарей с малой освещенностью на большую.

Проемы. Замена пришедших в негодность оконных переплетов, дверных полотен, подоконных досок, оконных и дверных коробок с полной их заделкой, окраской и постановкой новых приборов и остеклением. Ремонт отдельных створок оконных переплетов с остеклением последних при объемах более 5 % общего их количества, дверей с перевязкой и заменой отдельных частей в них, а также полная замена при объеме более 3 % общего количества.

Пробивка новых и расширение существующих оконных и дверных проемов с изготовлением, постановкой и окраской новых оконных и дверных блоков.

Ремонт или восстановление оград в объеме более 5 % общего протяжения.

Ремонт и замена отдельных элементов металлических рам и оконных переплетов, каркасов дверей, ворот и их окраска.

Перекрытия и полы. Заделка отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами. Замена подбора между балками со всеми последующими работами. Замена перекрытия новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов. Частичная замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующей окраской или натиркой мастикой. Восстановление бетонного основания под полы с устройством нового пола.

Перестилка чистых дощатых полов с выравниванием лаг и добавлением нового материала. Перестилка паркетных полов с исправлением или заменой обрешетки. Перестилка полов на лагах в первых этажах с исправлением или заменой основания и восстановлением кирпичных столбиков. Восстановление бетонных, асфальтовых, мозаичных, плиточных, цементных, торцовых и других видов полов с их основаниями. Ремонт или устройство новых железобетонных перекрытий из готовых настилов.

Усиление междуэтажных и чердачных перекрытий. Торкретирование железобетонных перекрытий при их повреждениях.

Перегородки. Разборка и установка новых перегородок. Ремонт перегородок с заменой негодных обвязок и досок в количестве более 2 м<sup>2</sup> в одном месте. Ремонт облицовки перегородок плитным материалом. Усиление звукоизоляции перегородок обивкой их дополнительным слоем оргалита, картона или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или краской.

Лестницы. Замена существующих лестниц и площадок, ступеней в существующих лестницах. Замена перил и поручней на лестницах. Ремонт перил и поручней лестниц свыше 5 % общего их количества. Устройство новых крылец. Замена металлических косоуров или сварка поврежденных частей косоуров.

Печи и очаги. Ремонт, перекладка и устройство новых печей, кухонных очагов, вмазанных котлов и дымоходов к ним. Перекладка или устройство новых дымоходов, вентиляционных каналов и дымовых труб. Перевод отопительных печей с дровяного на газовое отопление или на отопление твердым топливом.

Штукатурно-малярные работы. Штукатурка стен и потолков вновь или местами (более 1 м<sup>2</sup>). Окраска

оконных переплетов, дверей, потолков, стен и полов после произведенного капитального ремонта этих конструкций. Масляная окраска радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации, газификации после капитального ремонта системы или нового монтажа ее, если затраты осуществляются за счет средств капитального ремонта. Восстановление или замена облицовки поверхности стен в санузлах и на кухнях с добавлением нового материала. Обивка стен и потолков сухой штукатуркой.

Разные работы. Восстановление или устройство новых асфальтовых тротуаров и отмосток вокруг дома. Восстановление или устройство новых внутридомовых проезжих дорог из разных материалов. Устройство детских площадок, озеленение внутридомовых территорий.

Восстановление мусоропровода и его приемных устройств.

Центральное отопление. Устройство центрального отопления взамен печного с приспособлением существующего помещения под котельную и монтаж котельной. В отдельных случаях при возможности приспособить под котельную существующие помещения разрешается осуществить пристройку к существующему зданию помещения площадью застройки не более 65 м<sup>2</sup> или построить здание котельной. Замена существующего трубопровода центрального отопления, водогрейных котлов, электродвигателей, насосов и вентиляторов. Ремонт котлов, бойлеров, электродвигателей, насосов и вентиляторов с разборкой и заменой узлов и деталей.

Устройство выносных топок и приспособлений к котлам под дутьевую топку. Автоматизация котельных.

Перевод котельных с твердого топлива на газовое. Замена змеевика теплообменника предохранительных рычажных клапанов. Установка отсутствующих или замена вышедших из строя вантузов, воздухоотборников с трубопроводом и арматурой.

Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания не более 150 м). Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом центрального отопления.

Вентиляция. Устройство вновь сборных коробов из шлакобетонных и других плит. Ремонт сборных коробов с заменой участков новыми и окраской их.

Устройство новой, восстановление или переустройство системы вентиляции. Восстановление вентиляционных шахт и камер. Ремонт и замена вентиляционного оборудования. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом или устройством новой системы вентиляции.

Водопровод и канализация. Восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации и присоединение их к водопроводной и канализационным сетям. Длина линии от ближайшего водопроводного ввода или канализационного выпуска до уличной сети не должна превышать 100 м.

Устройство дополнительных смотровых колодцев на существующих дворовых линиях или уличных сетях в местах присоединения.

Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом водопровода и канализации.

Горячее водоснабжение. Замена и устройство нового горячего водоснабжения, отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения, пришедших в негодность баков, водонагревателей и водоподогревателей, ванн, душей и арматуры к ним (душевые сетки с трубопроводом, водоразборные краны, гибкие шланги).

Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом и устройством нового горячего водоснабжения.

Газоснабжение. Установка дополнительной газовой аппаратуры в квартирах с присоединением ее к газовой сети. Газификация отдельных квартир. Замена отдельных участков газопровода. Замена пришедшего в негодность оборудования газовых плит, водоподогревателей. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом газоснабжения.

Электроосвещение и силовые проводки. Устройство нового электроосвещения в жилых и общественных зданиях и присоединение к питающей электросети. Замена пришедшей в негодность осветительной электропроводки со сменой установочной арматуры выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток, а при капитальном ремонте дома – устройство новой электропроводки.

Установка новых и замена групповых распределительных коробок и щитков. Автоматизация электроосвещения в лестничных клетках жилых домов и общественных зданий. Замена обычных светильников на люминесцентные (допускается в общественных зданиях при комплексном капитальном ремонте).

Лифты. Устройство лифтов вновь со всеми видами строительных и монтажных работ. Усиление, полная или частичная замена металлоконструкций и ограждающих сеток шахты.

Демонтаж и монтаж оборудования лифтов в связи с работами по уменьшению шума в жилых помещениях. Автоматизация лифтов.

### ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ЗДАНИЙ

В процессе эксплуатации жилые и общественные здания подвергаются физическому износу, который проявляется в потере конструктивными элементами первоначальных технических и эксплуатационных свойств, что приводит к утрате потребительной стоимости здания. Степень физического износа зданий является важнейшим фактором, определяющим объем затрат на капитальный ремонт жилых и общественных зданий. Правильное определение физического износа отдельных конструктивных элементов имеет немаловажное значение при оценке экономической эффективности затрат на капитальный ремонт.

При составлении технической документации на капитальный ремонт величину износа зданий устанавливают по физическому износу их отдельных элементов. После определения степени их износа вычисляют средневзвешенный процент износа здания в целом по формуле

$$I_{\phi} = \sum a_i g_i / 100 \quad (1.1)$$

где  $I_{\phi}$  – физический износ жилого или общественного здания, %;  $a_i$  – износ конструктивного элемента здания, %;  $g_i$  – удельный вес стоимости отдельного конструктивного элемента в восстановительной стоимости здания, %.

**Таблица 1.13. Пример определения процента износа каменного жилого здания**

Конструктивный элемент	Удельный вес $g_i$ конструктивного элемента в стоимости здания по сборнику Госстроя СССР	Процент износа $a_i$ конструктивного элемента, установленного в результате обследования	Произведение $a_i g_i$ удельного веса конструктивного элемента на процент износа
Фундаменты	7	10	70
Стены и перегородки	42	15	630
Перекрытия	12	30	360
Кровли	3	35	105
Полы	6	25	150
Прочие элементы	30	20	600
Итого	100	-	1915

В данном случае процент износа здания (табл. 1.13) в целом составит

$$I_{\phi} = \sum a_i g_i / 100 = 1915 / 100 \approx 19\%$$

По зданиям, введенным в эксплуатацию после 1 января 1969 г., процент физического износа определяют по срокам службы в соответствии с методикой, изложенной в п. 82 «Инструкции по переоценке и определению износа основных фондов» (М.: Статистика, 1970).

Техническое состояние жилого здания или его элементов характеризуется физическим износом, т. е. степенью утраты первоначальных эксплуатационных качеств. Физический износ определяют путем обследования визуальным способом и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями «Правил оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86). При разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий физический износ по данным БТИ (бюро технической инвентаризации) уточняет проектная организация.

Техническое состояние и величину износа элементов зданий устанавливают работники жилищно-эксплуатационных организаций при осмотрах зданий с привлечением в необходимых случаях специализированных организаций или службы технической инвентаризации при переоценке основных фондов. Техническое состояние элементов зданий определяют с учетом характера их неисправностей

(табл. 1.14).

**Таблица 1.14. Физический износ зданий и методы устранения неисправностей конструктивных элементов зданий**

Период эксплуатации зданий	Физический износ зданий, %	Характер неисправностей элементов зданий	Методы устранения неисправностей
Гарантийные ремонты		Неисправности и повреждения несменяемых элементов незначительные. Требуются наладка и регулирование инженерных систем и оборудования	Неисправности и повреждения в течение двух лет устраняют за счет подрядной организации. Наладку и регулирование инженерных систем и оборудования осуществляют эксплуатирующие организации за счет средств текущего ремонта
I	До 20	Неисправности и повреждения несменяемых элементов незначительные	Неисправности и повреждения несменяемых элементов устраняют при текущем ремонте, а сменяемых - при текущем или капитальном ремонте
II	20-60	Значительные неисправности и повреждения несменяемых элементов	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов устраняют при текущем и капитальном ремонтах. При капитальном ремонте можно выполнять работы по повышению благоустройства зданий
III	Св. 60	Значительные неисправности и повреждения сменяемых элементов. Эксплуатация зданий возможна с ограничениями	Восстановление и замена изношенных элементов экономически нецелесообразны. Для обеспечения эксплуатации требуется проведение охранных мероприятий и ремонтных работ поддерживающего характера, обеспечивающих безопасное проживание в них людей

Оценка эксплуатационных показателей жилого здания состоит в выявлении соответствия фактических показателей стандарту жилища, установленному требованиями главы СНиП по проектированию жилых зданий. При этом отклонения от нормативных требований к планировке и уровню инженерного благоустройства, снижающие качество жилища, рассматриваются как признаки морального износа. Степень морального износа оценивается характером и степенью распространения указанных отклонений. Для количественного определения величины морального износа применяют технико-экономические и другие методы, изложенные в специальной технической литературе<sup>1</sup>.

Учитывая трудоемкость определения уровня физического износа жилого дома на основе визуального осмотра, на практике ежегодный размер износа рассчитывают на основе норм амортизационных отчислений на полное восстановление.

1 - А. П. Прокопишин. Экономическая эффективность, реконструкции жилищного фонда.-М.: Стройиздат, 1990.-С. 73-102

### МОРАЛЬНЫЙ ИЗНОС ЗДАНИЙ

Моральное старение строений в основном зависит от темпов и уровня развития научно-технического прогресса.

Различают две формы морального износа. Моральный износ первой формы связан со снижением стоимости по сравнению с его стоимостью в период строительства. Уменьшение этой стоимости объясняется сокращением затрат общественно необходимого труда на возведение подобных зданий на момент оценки. В условиях непрерывного технического прогресса и повышения производительности труда общественно необходимое рабочее время на воспроизводство основных фондов уменьшается, следовательно, снижается также стоимость их воспроизводства. В этом случае речь идет о моральном износе первой формы.

Моральный износ первой формы, уменьшая первоначальную стоимость жилища, тем самым объективно обуславливает снижение абсолютных размеров амортизационных отчислений на капитальный ремонт и реновацию. В связи с тем, что старый жилищный фонд теряет свою первоначальную стоимость в результате действия фактора морального износа первой формы, требуется периодически переоценивать жилые здания. Согласно постановлению Совета Министров СССР от 7 апреля 1969 г. «О переоценке основных фондов и об уточнении действующих норм амортизационных отчислений», жилые здания подвергались переоценке, и их стоимость определена в ценах их воспроизводства на 1 января 1972 г. Все жилые здания, введенные в эксплуатацию после этого срока, оценивают по первоначальной балансовой стоимости.

Основные фонды могут терять свою стоимость также в результате воспроизводства фондов более высокого качества (производство машин более высокой производительности). В этом случае мы говорим о моральном износе второй формы.

Под моральным износом второй формы подразумевают несоответствие жилых домов старой застройки современным требованиям. Это вызывает необходимость дополнительных капитальных затрат для ликвидации функционального старения.

Ликвидация морального износа второй формы увеличивает первоначальную стоимость жилых зданий. Моральный износ второй формы определяет моральное старение здания или его элементов по отношению к существующим на момент оценки объемно-планировочным, санитарно-гигиеническим и другим нормативным требованиям.

В зданиях, отвечающих современным требованиям, при капитальном ремонте, охватывающем здание в целом или его секции, устраняют, как правило, только физический износ.

На основе функциональных дефектов конкретного жилого здания устанавливается размер морального износа. Так, если стоимость устройства водопровода составляет 0,9 % восстановительной стоимости здания, то отсутствие этого вида благоустройства оценивается в том же размере. Если стоимость перепланировки квартир со средней жилой площадью 31-35 м<sup>2</sup> составляет 12 % восстановительной стоимости, то степень морального износа равна этой величине.

### **ОЦЕНКА ЗДАНИЙ**

В практике планирования жилищного хозяйства различают следующие виды оценки жилых и общественных зданий (как основных непроизводственных фондов): первоначальную, восстановительную, балансовую и действительную стоимость.

Под первоначальной стоимостью понимают всю сумму затрат на приобретение основных фондов. Для нового здания эта сумма складывается из затрат на строительные-монтажные работы по сметной стоимости и прочих затрат. Последние включают расходы на проектно-изыскательские работы; затраты, связанные с отводом земельных участков и в случае необходимости с переселением граждан, проживающих на данном участке, а также содержанием органов капитального строительства (технический надзор). По первоначальной стоимости основные фонды принимаются на баланс застройщика и числятся вплоть до переоценки.

В процессе переоценки определяют стоимость основных фондов по действующим в момент переоценки ставкам, ценам, тарифам. Такая стоимость называется восстановительной. По результатам переоценки вносят соответствующие изменения в баланс. Таким образом, балансовая стоимость может быть либо первоначальной, либо восстановительной.

Действительная стоимость определяется как разница между балансовой стоимостью (первоначальной или восстановительной) и суммой начисленного износа.

В процессе эксплуатации и функционирования здания утрачивают часть своей стоимости в результате их износа. Износ основных фондов есть процесс равномерный, поэтому действительная стоимость уменьшается равными частями на сумму износа. Чтобы обеспечить сохранность основных фондов, необходимо периодически капитально ремонтировать их. На сумму стоимости произведенного капитального ремонта сокращается сумма износа и соответственно увеличивается действительная стоимость.

#### **1.7. ПЛАНИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ)**

Капитальный ремонт жилых зданий осуществляют на основании долгосрочных, пятилетних и годовых планов, утверждаемых в установленном порядке. При этом планы капитального ремонта жилищного фонда увязывают с планами перспективного развития городов и других населенных пунктов.

Долгосрочные, пятилетние и годовые планы ремонта жилищного фонда разрабатываются по каждой жилищно-эксплуатационной организации. На основании этих планов составляют сводные планы ремонта жилищного фонда города. Они, как правило, увязываются с планами перспективного развития районов и города в целом.

При определении планируемых затрат на капитальный ремонт жилищного фонда не допускается обезличивание их в пределах района. Нормативы средств на капитальный ремонт распределяются по ДЭЗам в зависимости от типов зданий, а также их технического состояния. Нормативы средств на ремонт определяются ДЭЗам по методике, приведенной в разд. 1 данной главы. Использование нормативов контролируют ДЭЗы, ПЖРО не могут изменять их без согласования с ДЭЗом.

Планы капитального ремонта жилищного фонда включают основные натуральные (тыс. м<sup>2</sup> общей площади) и другие показатели, а также расчетно-стоимостные показатели, обеспечивающие выполнение натуральных показателей.

Исходными данными для разработки планов капитального ремонта жилищного фонда являются задания государственного плана, сведения о техническом состоянии и эксплуатационных показателях жилых зданий, установленная периодичность капитального ремонта, укрупненные показатели сметной стоимости капитального ремонта, проектно-сметная документация на капитальный ремонт, нормы продолжительности капитального ремонта жилых зданий, данные о материально-технических ресурсах и производственных мощностях подрядных организаций.

Планирование капитального ремонта жилищного фонда должно обеспечивать комплексное решение задач: своевременное назначение зданий на ремонт исходя из установленной периодичности с учетом их технического состояния, ритмичная сдача в эксплуатацию после ремонта, сбалансированность планов с финансовыми, материально-техническими и трудовыми ресурсами, эффективное использование средств, выделяемых на ремонт.

Назначение жилых домов на капитальный ремонт производят ДЭЗы на основании утвержденных перспективных планов в соответствии с комплексной программой проведения капитального ремонта жилищного фонда. При составлении списков жилых домов, назначаемых на капитальный ремонт, необходимо (по возможности) предусматривать групповой ремонт (реконструкцию) зданий. Списки жилых домов, подлежащих капитальному ремонту, составляют ДЭЗы и с техническими обоснованиями передают в ПЖРО. Обобщенные списки жилых домов, назначенных ПЖРО на капитальный ремонт, согласовывают с районным архитектурно-планировочным отделом, проектной организацией, отраслевыми управлениями Главного жилищного управления города, исполкомом гор (рай) совета, подрядной организацией и утверждаются главжилуправлением города.

Утвержденные списки назначения жилых домов на капитальный ремонт вместе с исходными данными по каждому дому передаются отделом по техническому надзору за капитальным ремонтом зданий (ОКСом) для оформления заказов на изготовление технической документации в проектную организацию до 1 сентября года, предшествующего году проектирования. Списки на реконструкцию жилых зданий должны оформляться до 1 января двух лет, предшествующих году проектирования.

В план капитального ремонта жилищного фонда в необходимых случаях можно включать помещения и строения, сданные в аренду. Капитальный ремонт арендованных основных фондов осуществляют за счет средств арендодателя или арендатора в зависимости от условий договора и с учетом действующего законодательства.

Годовые планы капитального ремонта жилищного фонда (с поквартальной разбивкой) составляют на основании пятилетнего плана, утвержденной проектно-сметной документации с учетом наличия переходящих ремонтируемых объектов. Они содержат титульный список объектов ремонта, утвержденный исполкомом местных Советов народных депутатов (для жилищного фонда местных Советов и фонда ЖСК) или руководителем предприятия (для ведомственного жилищного фонда) по нижеприведенным формам, сметную стоимость годового объема работ или договорную цену, календарные сроки ремонта объектов.

В титульных списках заказчик предусматривает сроки отселения и количество отселяемых жильцов (человек и семей). В титульные списки должны быть включены заделные объекты в объеме 20- 30 %. Титульные списки согласовывает с исполкомом райсовета подрядная организация. После этого титульные списки не подлежат изменению. В исключительных случаях возможна их корректировка по итогам года с согласованиями и утверждениями в установленном порядке.

При составлении планов не допускается расплывать средства по многочисленным объектам. Финансовые и материально-технические ресурсы в первую очередь должны направляться на завершение переходящих объектов.

Разработка годовых планов капитального ремонта должна быть организована по принципу трехлетнего непрерывного планирования. В трехлетних планах взаимосвязываются по срокам выполнения функции заказчиков, проектных и подрядных ремонтно-строительных организаций.

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий назначают на основании норм продолжительности ремонта, определяемых по инструкции Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР<sup>1</sup> «Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства» (М.: Стройиздат, 1982).

В табл. 1.15 приведены нормативы продолжительности капитального ремонта жилых зданий в Москве.

1 - В настоящее время Государственный комитет РСФСР по жилищно-коммунальному хозяйству.

**Таблица 1.15. Нормативы продолжительности капитального ремонта жилых зданий в Москве в зависимости от сметной стоимости ремонта**

Сметная стоимость ремонта, тыс. руб.	Продолжительность ремонта, мес..
--------------------------------------	----------------------------------





Директор ПЖРО  
Начальник ОКС  
Начальник ДЭЗ

Согласовано:  
Начальник РСУ

Работы по капитальному ремонту жилых зданий должны осуществляться, как правило, подрядным способом.

### 1.8. ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Средства на финансирование ремонтных работ выделяют из различных источников в зависимости от вида ремонта.

Текущий ремонт жилых зданий (профилактический и непредвиденный) проводят за счет доходов жилищно-эксплуатационных организаций. Доходы их складываются из квартирной и арендной платы, сборов с арендаторов на эксплуатационные расходы и пр. Квартирные и арендные платы являются основными источниками доходов и составляют примерно 60-80 % всей их суммы.

Текущий ремонт общественных зданий финансируют по эксплуатационной смете управления общественными зданиями.

В табл. 1.16 приведены проценты отчислений на текущий ремонт зданий, которые установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (М.: Стройиздат, 1974).

**Таблица 1.16. Нормы расхода на текущий ремонт жилых и общественных зданий**

Группа зданий по капитальности	Нормы расхода на текущий ремонт, % восстановительной стоимости	
	жилые дома	общественные здания
I	0,75	1,1
II	0,85	1,2
III	1	1,3
IV	1,15	1,3
V	1,3	1,4
VI	1,5	1,5
VII	-	1,6
VIII	-	1,8
IX	-	5

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807 «О мерах по улучшению эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства», средние затраты на текущий ремонт жилых домов по городу (району) должны быть в пределах 0,75-1 % восстановительной стоимости всех домов. Поэтому вышестоящие жилищные организации должны дифференцированно устанавливать проценты отчислений для каждого ДЭЗа, учитывая сроки службы зданий, их капитальность, физический износ, год постройки, тип здания и «т. п. Средние затраты на текущий ремонт общественных зданий по городу (району) должны быть в пределах 1,25-1,35 % восстановительной стоимости зданий. Из ассигнований, выделенных на текущий ремонт, как правило, на текущий профилактический ремонт планируют 75-80 %, остальные 20-25 % резервируют на работы по текущему непредвиденному ремонту.

Работы по капитальному ремонту жилых зданий финансируют за счет амортизационных отчислений, а общественных зданий – за счет бюджетных ассигнований.

Постановлением Совета Министров СССР от 14 марта 1974 г. утверждены, а с 1 января 1975 г. введены в действие «Нормы амортизационных отчислений по основным фондам народного хозяйства СССР» и «Положение о порядке планирования отчислений и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве» (М.: Экономика, 1974). По этому документу нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт жилых зданий в процентах от восстановительной стоимости установлены в

зависимости от характеристики здания (табл. 1.17).

Предприятия, организации, учреждения могут выделять в необходимых случаях на капитальный ремонт принадлежащих им жилых домов средства сверх сумм, установленных по нормам амортизационных отчислений, за счет фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства, фонда предприятия (организации), фонда ширпотреба, а также свободного остатка средств, предназначенных на капитальный ремонт других основных фондов.

**Таблица 1.17. Нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт жилых зданий**

Наименование	Шифр 101	Общая норма амортизационных отчислений	В том числе	
			на полное восстановление (реновацию)	на капитальный ремонт
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонными или металлическими каркасами, перекрытия железобетонные или бетонные	10100	1,7	0,7	1
То же, с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	10101	1,9	0,8	1,1
То же, со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного и легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные	10102	2	1	1
То же, с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	10103	1,8	0,7	1,1
То же, со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	10104	2,2	1	1,2
То же, со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	10105	3,9	2	1,9
То же, сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	10106	5,3	3,3	2
То же, каркасно-камышитовые и другие облегченные	10107	8,4	6,6	1,8

Примечание. Амортизационные отчисления на жилые здания начисляют только на капитальный ремонт. Норма амортизационных отчислений на полное восстановление (реновацию) предназначена для определения износа жилых зданий.

Для жилищно-эксплуатационных организаций, учреждений, которые состоят на бюджете, амортизационных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда не производят, источником финансирования капитального ремонта жилищного фонда являются бюджетные средства.

Финансирование реконструкции жилых зданий начиная с 1991 г. осуществляют за счет государственных централизованных капитальных вложений и фондов социального развития предприятий (объединений).

Правила финансирования и кредитования капитального ремонта жилищного фонда устанавливают Госбанк СССР и Министерство финансов СССР.

Средства, выделяемые на капитальный ремонт (комплексный и выборочный) жилых домов, следует распределять исходя из сроков их службы и технического состояния и направлять в основном на выполнение комплексного капитального ремонта жилых домов в районах со старой сложившейся застройкой, выборочного (и плано-предупредительного) капитального ремонта - в районах с новыми жилыми массивами.

Сложившиеся фактические затраты на выборочный и комплексный капитальный ремонт по стране в целом составляют в настоящее время соответственно 57 и 43 %.

Выделение материально-технических ресурсов для технического обслуживания и ремонта жилищного фонда предусматривается в планах экономического и социального развития отдельной строкой на 1 млн. руб. сметной стоимости ремонтно-строительных работ на капитальный ремонт и реконструкцию.

Запрещается осуществлять капитальный ремонт основных фондов при отсутствии источников финансирования.

За счет средств, предусмотренных на капитальный ремонт, не могут осуществляться работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения здания и сооружения, повышенными нагрузками и другими новыми качествами, за исключением случаев, разрешенных Правительством СССР. Например, за

счет амортизационных отчислений на капитальный ремонт не могут производиться работы по увеличению объемов зданий и сооружений, замене конструкций, а также работы, не применяемые в аналогичных условиях в новом строительстве (выполнение дорогостоящих видов отделочных работ, использование металлических конструкций и др.).

Работы по капитальному ремонту зданий финансируют за счет амортизационных отчислений, а по общественным зданиям бюджетных организаций – за счет специальных бюджетных ассигнований. Источниками финансирования капитального ремонта являются: амортизационные отчисления, предназначенные на капитальный ремонт; бюджетные ассигнования; средства фондов социально-культурных мероприятий и жилищного строительства; свободный остаток средств на начало года; отчисления от арендной платы нежилых помещений, не являющихся основными фондами жилищных организаций; другие средства, направляемые в установленном порядке на эту цель.

Амортизационные отчисления и другие средства, предназначенные на капитальный ремонт, используют по планам капитального ремонта, составляемым на основе «Положения о порядке планирования, начисления и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве» от 15 марта 1974 г., утвержденного Госпланом СССР, Госбанком СССР, Стройбанком СССР и ЦСУ СССР, в соответствии с отраслевыми положениями о планово-предупредительном ремонте основных фондов.

Для финансирования капитального ремонта жилищного фонда местных Советов народных депутатов в учреждениях банка открывают счета на балансовом счете «Финансирование капитального ремонта жилищного фонда местных Советов». Эти счета открывают городским (районным) жилищным управлениям, жилищно-эксплуатационным организациям (домоуправлениям, жилищно-эксплуатационным конторам, комбинатам коммунальных предприятий и другим организациям, имеющим на своем балансе жилищный фонд местных Советов). Средства, предназначенные для финансирования капитального ремонта жилищного фонда местных Советов народных депутатов, включая бюджетные ассигнования, зачисляют на указанные выше счета. Арендную плату за нежилые помещения, не входящие в состав жилищно-эксплуатационных организаций и сдаваемые в аренду жилищными управлениями (отделами коммунального хозяйства) местных Советов народных депутатов, зачисляют на расчетные (текущие) счета жилищных управлений и перечисляются последними соответствующим жилищно-эксплуатационным организациям на финансирование капитального ремонта. Неиспользованные заказчиками на конец года средства направляются на капитальный ремонт жилищного фонда в следующем году.

При сдаче помещений в аренду торгующим организациям в извещениях, вручаемых арендаторам, сумма арендной платы может подразделяться на сумму, подлежащую зачету арендатору за произведенный им капитальный ремонт, и сумму, подлежащую зачислению на счет по финансированию капитального ремонта жилищного фонда. Перечисление средств на развитие основных фондов и пополнение оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих организаций жилищного хозяйства и другие расходы следует производить на расчетные (текущие) счета жилищных и ремонтно-строительных организаций в порядке, установленном Советами Министров союзных республик.

Учреждения банка проверяют полноту перечислений на особые счета и на счета по финансированию капитального ремонта жилищного фонда местных Советов фактически начисленной амортизации и других средств, направляемых на капитальный ремонт, на основании бухгалтерских справок, представляемых не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

Предприятия и учреждения, которым открыты особые и отдельные счета, представляют учреждениям банка утвержденные планы финансирования капитального ремонта, справки о распределении годовой суммы затрат на капитальный ремонт по отдельным объектам и об утверждении сметно-технической документации, а также справки о распределении стоимости ремонта объекта по отдельным комплексам и об объемах ремонтно-строительных работ, подлежащих выполнению по плану. Годовые планы финансирования капитального ремонта утверждают предприятия. Иной порядок утверждения планов финансирования капитального ремонта может быть установлен соответствующим министерством, госкомитетом или ведомством. Годовой план финансирования капитального ремонта жилищного фонда местных Советов, составленный на основе данных перспективного плана капитального ремонта, утверждает соответствующий исполком и представляет финансирующим учреждениям банка заказчик.

Амортизационные отчисления и другие средства, предназначенные на капитальный ремонт, и затраты на эту цель, предусматриваемые в планах финансирования капитального ремонта, должны быть включены в финансовые планы (балансы доходов и расходов).

В справке о распределении годовой суммы затрат на капитальный ремонт по отдельным объектам и об утверждении сметно-технической документации приводят, как правило, наименование ремонтируемых объектов с указанием по каждому объекту его сметной стоимости на начало планируемого года (по переходящим объектам), объема затрат на планируемый год, сроков начала и окончания работ, а также инстанции, утвердившей сметно-техническую документацию.

Правильность данных, указанных в плане финансирования капитального ремонта и в справке о распределении годовой суммы затрат, учреждения банка проверяют до открытия финансирования по подлинным документам: финансовый план (баланс доходов и расходов), расходное расписание или бюджетное поручение об открытии кредитов, план капитального ремонта и сметно-техническую

документацию, утвержденные описи работ (по зданиям и сооружениям, на капитальный ремонт которых не составляют техническую документацию). При этом особое внимание обращают на обеспечение переходящих объектов ассигнованиями, необходимыми для их окончания в установленные планом сроки.

После проверки планов финансирования капитального ремонта и справок о распределении годовой суммы затрат по отдельным объектам и комплексам операционному отделу учреждения банка передают распоряжение об открытии финансирования по объектам, обеспеченным утвержденной сметно-технической документацией, в котором сообщают лимит (план) финансирования капитального ремонта с особых (отдельных) счетов, а также со счетов по финансированию капитального ремонта жилищного фонда местных Советов народных депутатов. Лимит финансирования капитального ремонта уменьшается на стоимость материалов и оборудования, получаемых при разборке ремонтируемых объектов и пригодных для дальнейшего повторного использования.

### **1.9. РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

Сметная стоимость капитального ремонта жилого здания включает всю совокупность затрат, которые в соответствии с проектом (рабочим проектом) необходимы для полного устранения физического и морального износа здания в целом и всех его конструкций и инженерного оборудования.

За счет амортизационных отчислений и средств, предназначенных для капитального ремонта, выполняются следующие работы:

- а) улучшение планировки помещений и благоустройства жилых домов, полная или частичная замена перекрытий;
- б) благоустройство, расширение и реконструкция объектов здравоохранения и просвещения, включая затраты по пристройке классных комнат и других необходимых помещений к существующим школьным зданиям, за счет ассигнований, предусмотренных в сметах на содержание этих учреждений по ст. «Капитальный ремонт зданий и сооружений» бюджетной классификации;
- в) благоустройство зданий гостиниц, приобретение мебели, оборудования и белья за счет суммы начислений амортизации на полное и частичное восстановление (кроме зданий);
- г) авторский надзор проектных организаций за проведением комплексного капитального ремонта жилых домов и объектов культурно-бытового назначения;
- д) технический надзор в случаях, когда при жилищных управлениях, гор-, райкомхозах и жилищных органах предприятий и учреждений созданы группы по техническому надзору за капитальным ремонтом жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства;
- е) утепление жилых и общественных зданий, а также автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования жилых и общественных зданий.

За счет средств капитального ремонта разрешается осуществлять пристройку необходимых помещений к существующим школьным зданиям (спальных корпусов, столовых, хозяйственных построек).

Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР разрешается расходовать средства сверх объемов государственных капитальных вложений, устанавливаемых годовыми планами экономического и социального развития СССР, на следующие цели:

развитие основных фондов (кроме строительства жилых домов и общежитий) и пополнение оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих организаций жилищного хозяйства, на проектирование, строительство и реконструкцию предприятий по производству строительных материалов и деталей для ремонта жилых домов, а также на проектирование, строительство и реконструкцию мастерских и складских помещений жилищно-эксплуатационных организаций, приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента для них - до 10% отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт жилищного фонда;

проектирование, строительство и расширение собственной производственной базы ремонтно-строительных организаций, осуществляющих капитальный ремонт школ, зданий и сооружений культурно-бытового назначения и коммунальных предприятий - до 10 % отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт этих объектов.

Средства на эти мероприятия перечисляют и используют в порядке, установленном Советами Министров союзных республик, министерствами, госкомитетами и ведомствами СССР. При этом затраты в основные фонды финансируют в порядке, предусмотренном для капитальных вложений. За счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, можно осуществлять следующее.

1. Работы по улучшению планировки помещений (с учетом ликвидации коммунальных квартир) и оборудованию зданий всеми видами инженерного благоустройства, которые должны предусматривать: переоборудование вспомогательных помещений под жилые помещения, в том числе переоборудование мансардных этажей; замену плоских совмещенных кровель на чердачное, устройство вспомогательных

помещений (наружные тамбуры, дровяные сараи, дворовые ограждения, мусороприемные камеры, лестничные клетки, чердачные помещения); замену изношенных конструкций зданий (кроме стен) новыми из современных долговечных материалов; замену печного отопления центральным с устройством котельных, тепловых пунктов и переоборудование печей для сжигания в них газа и угля; оборудование зданий всеми видами инженерного благоустройства с присоединением к существующим сетям, замену внутриквартирных и дворовых инженерных сетей; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой верхнего этажа 15 м и выше; восстановление бездействующих лифтов; перевод электроснабжения домов на повышенное напряжение; устройство телевизионных антенн коллективного пользования, систем домофонов с переговорными устройствами у входа в подъезды многоэтажных жилых домов и в квартирах, а также электрических замков с дистанционным управлением; оборудование жилых домов кабельными телефонными вводами; газификацию жилых домов; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления в жилых домах, газоходов и водоподкачек; благоустройство территорий дворов (замощение, асфальтирование, устройство малых архитектурных форм – детские качели-качалки, горки катальные, диваны, скамьи, столы, столики-пирамиды и др. – и хозяйственных площадок).

2. Работы по улучшению благоустройства производственных помещений, выполняемые одновременно с проведением капитального ремонта зданий в соответствии с Положением о планово-предупредительном ремонте производственных зданий и сооружений (утвержден Госстроем СССР 29 декабря 1973 г. №279), предусматривают: устройство комнат для приема пищи, красных уголков, комнат гигиены женщин; расширение раздевалок; улучшение электрического освещения помещений, в том числе замену типа светильников, системы отопления и вентиляции; расширение существующих санитарных узлов; покрытие бульжных и щебеночных отмосток асфальтом,

3. Работы по оборудованию действующих кинотеатров вентиляционными установками.

4. Работы по асфальтированию в городах и рабочих поселках, осуществляемые при капитальном ремонте улиц и площадей с бульжным и щебеночно-гравийным покрытием.

Работы по повышению благоустройства жилых и общественных зданий должны предусматриваться при комплексном и при выборочном капитальном ремонте каменных, смешанных и деревянных рубленых и брусчатых домов (табл. 1.18). В отдельных случаях работы по повышению благоустройства могут иметь и самостоятельное значение.

Таблица 1.18. Дифференцированный перечень основных работ по повышению благоустройства при комплексном и выборочном капитальном ремонте жилых и общественных зданий, который разрешается осуществлять за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт

№ п. п.	Работы по благоустройству зданий	Материал стен жилых и общественных зданий					
		каменных		смешанных		деревянных	
		ккр	вкр	ккр	ВКР	ккр	вкр
		Вид капитального ремонта здания					
1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>I. Улучшенная планировка квартир</b>						
1	Полная внутренняя перепланировка помещений с устройством новых санузлов, кухонь и лестниц	+	-	+	-	+	-
2	Частичная внутренняя перепланировка с устройством новых санузлов, кухонь	+	+	+	+	+	-
3	Переоборудование вспомогательных помещений под жилые квартиры, детские учреждения и бытовые помещения для нужд населения	+	+	+	+	+	+
4	Переоборудование подвальных и полуподвальных (цокольных) помещений для размещения в них колясочных, хозяйственных кладовых, мастерских и т. д.	+	+	+	+	-	-
	<b>II. Улучшение планировки общественных зданий</b>						
1	Частичная перепланировка помещений, вызываемая установкой нового оборудования или улучшением обслуживания населения с устройством новых санузлов	+	+	-	-	-	-
	<b>III. Повышение капитальности зданий</b>						
1	Усиление оснований фундаментов, не связанное с надстройкой здания	+	+	-	-	-	-

2	Ремонт каменных фундаментов с перекладкой отдельных участков, % периметра фундамента или числа столбов	До 35 +	До 35 +	До 25 +	До 25 +	До 20 +	До 20 +
3	Замена деревянных столбчатых фундаментов на бутовые, бетонные или железобетонные	-	-	-	-	+	+
4	Устройство новых каменных фундаментов под стены, предусмотренные новой планировкой помещений	+	+	+	-	+	-
5	Ремонт каменных стен с перекладкой отдельных участков, % площади стен здания	До 25 +	До 20 +	До 15 +	До 10 +	-	-
6	Устройство новых стен, предусмотренных перепланировкой помещений или требованиями Госпожнадзора	+	+	+	-	+	-
7	Замена отдельных участков рубленых стен, % площади стен здания	-	-	До 25 +	До 15 +	До 25 +	До 10 +
8	Замена деревянных перекрытий на огнестойкие (преимущественно на сборные железобетонные)	+	+	+	-	-	-
9	Замена ветхих деревянных перекрытий на новые деревянные (в домах, подлежащих в ближайшем будущем сносу)	+	+	+	+	+	+
10	Замена отдельных ступеней, целых маршей и площадок лестниц новыми	+	+	+	+	+	+
11	Замена крыш с деревянными стропилами и обрешеткой на огнестойкие	+	+	-	-	-	-
12	Замена мансардных этажей на нормальные этажи в каменных жилых домах I, II и III групп	+	+	-	-	-	-
13	Облицовка или штукатурка и окраска фасадов жилых и общественных зданий, сданных в эксплуатацию до 1960 г, без отделки фасадов, а также кирпичных зданий, стены которых не обладают достаточными теплозащитными свойствами	+	+	+	+	-	-
<b>IV. Повышение уровня инженерного оборудования жилых домов и общественных зданий</b>							
1	Замена печного отопления центральным с устройством отдельных квартальных котельных или с присоединением их к городской теплосети	+	+	+	+	+	
2	Переоборудование печей для сжигания в них газа и угля	-	-	+	+	+	+
3	Устройство внутридомового водопровода и канализации с присоединением к городским или внутриквартальным наружным сетям; устройство водоподкачек	+	+	+	+	+	+
4	Устройство в квартирах дополнительной газовой аппаратуры, газификация отдельных домов и квартир; устройство недостающих газоходов	+	+	+	+	+	+
5	Устройство внутреннего электроосвещения в домах или перевод его на повышенное напряжение	+	+	+	+	+	+
6	Восстановление бездействующих и устройство новых лифтов в домах высотой свыше 5 этажей или более 14 м от отметки тротуаров до площадки этажа	+	+	-	-	-	-
7	Автоматизация котельных, лифтового хозяйства и электроосвещения	+	+	-	-	-	-
8	Присоединение домов к теплофикационным сетям	+	+	+	+	+	+
9	Присоединение домов к радиотрансляционным сетям, телефонным и электрическим сетям	+	+	+	+	+	+
10	Устройство и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования	+	+	+	+	+	+
<b>V. Благоустройство придомовой территории</b>							
1	Снос ветхих жилых строений в целях уменьшения плотности застройки	+	+	+	+	+	+
2	Устройство площадок для игр, отдыха, занятий спортом	+	+	+	+	+	+
3	Устройство наружных тамбуров	+	+	+	+	+	+

4	Устройство деревянных сараев (при отсутствии центрального отопления и подвалов в домах), дворовых ограждений	+	+	+	+	+	+
5	Замошение или асфальтирование дворовых проездов и устройство стационарных снеготаялок	+	+	+	+	+	+
6	Озеленение дворовой территории	+	+	+	+	+	+
<b>VI. Благоустройство территорий жилых домов кварталов старой застройки городов</b>							
1	По решению вышеуказанных организаций можно выполнять работы по благоустройству территории жилого квартала со сносом нежилых помещений и малоценных жилых строений, устройству площадок для игр, отдыха, занятий спортом, производству асфальтирования, замощения проездов и озеленению территории квартала	+	+	+	+	+	+

Степень повышения уровня благоустройства жилых и общественных зданий различной капитальности и при разных видах капитального ремонта неодинакова.

Министерства и ведомства союзных республик, Советы Министров автономных республик, крайисполкомы, Московский и Ленинградский Городские исполкомы Советов народных депутатов могут разрешать производить за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт (см. табл. 1.18), а также за счет средств, дополнительно полученных из бюджета, реконструкцию жилых домов, реконструкцию и расширение школ, училищ, Домов культуры, клубов, библиотек, лечебных учреждений и торговых помещений.

#### **1.10. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТЫ И ФИНАНСИРОВАНИЕ РАБОТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ, НАДСТРОЙКАМ И ПРИСТРОЙКАМ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ**

По правилам финансирования работы по реконструкции, надстройке и пристройке здания можно выполнять только за счет капитальных вложений.

Под реконструкцией понимают изменение назначения здания, например переустройство административного здания под поликлинику. Сметы на реконструкцию зданий, надстройки и пристройки составляют по правилам и формам, установленным «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» – СНиП 1.02.01-85, введенной в действие с 1 января 1986 г. (М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1986).

Для определения сметной стоимости работ применяют Единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы (ЕРЕР-84), утвержденные Госстроем СССР, привязанные к местным условиям. Привязку единых районных единичных расценок к местным условиям реконструкции объектов, расположенных в соответствующих областях, краях и республиках, выполняют согласно «Указаниям по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы (УЕРЕР-84)» Госстроя СССР. В этом же документе приведен перечень областей, краев и республик, входящих в отдельные территориальные районы (и подрайоны) СССР.

Если здание надстраивают и одновременно выполняют капитальный ремонт нижележащих этажей, то сметную документацию составляют отдельно на капитальный ремонт и надстройку.

В смете на капитальный ремонт надлежит отражать все внутриквартирные и общедомовые работы в пределах существующего здания до чердачного перекрытия, включая вновь возводимые чердачные перекрытия и крышу, а также разборку существующих.

В смету на надстройку надлежит включать все работы по надстраиваемой части, а также замену старого чердачного перекрытия на междуэтажное, перекладку стен по периметру существующего здания, устройство железобетонного пояса, разборку и кладку дымовых и вентиляционных каналов сверх существующего чердачного перекрытия, устройство лестниц, начиная с входной площадки последнего этажа существующего здания и т. п.

Сметы на специальные виды работ – водопровод и канализацию, центральное отопление, газификацию, электрооборудование и т. п. – следует составлять единые на капитальный ремонт и надстройку по Сборникам единичных расценок на капитальный ремонт с распределением затрат пропорционально объему надстраиваемой и ремонтируемой частей здания.

При комплексном капитальном ремонте жилых зданий часто изменяют назначение первых и верхних этажей, помещения которых после реконструкции и капитального ремонта занимают под предприятия торговли (магазины), общественного питания (столовые, кафе и др.) и т. п. В этих случаях затраты (сметную стоимость) по заказчикам-потребителям распределяют согласно положениям, изложенным в Правилах распределения сметной стоимости капитального ремонта с перепланировкой жилого дома при наличии встроенных нежилых помещений.

В случаях когда на одном объекте предусматривают и капитальный ремонт и новое строительство (надстройка, пристройка и др.), необходимо составлять две отдельные сводные сметы по двум источникам финансирования с соответствующими размерами накладных расходов и лимитированных затрат.

При проведении одновременно с капитальным ремонтом зданий мероприятий по их реконструкции с увеличением строительного объема этих зданий (путем надстройки, пристройки, встройки и т. п.) реконструктивные работы следует осуществлять за счет ассигнований на капитальные вложения. Вместе с тем законодательством разрешено по отдельным решениям министерств и ведомств РСФСР, Советов Министров автономных республик, край (обл.) исполкомов, Московского и Ленинградского горисполкомов работы по реконструкции жилых домов, реконструкции, расширению и благоустройству торговых помещений, объектов коммунального, культурно-бытового назначения, здравоохранения и просвещения производить за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт этих объектов.

В сметы на реконструкцию зданий, устройство надстроек и пристроек, а также на комплексный капитальный ремонт в соответствии с действующими правилами включают затраты на временные здания и сооружения. Кроме того, в указанные сметы вносят затраты по удорожанию работ в зимний период, расходы на перевозку имущества переселяемых жильцов, затраты на перевалочные базы, содержание технического надзора, проектно-изыскательские работы, затраты за выслугу лет и др. В смету включают также затраты на непредвиденные работы и затраты.

При комплексном капитальном ремонте допускается проведение работ по улучшению планировки помещений и замене инженерного оборудования в жилых и общественных зданиях, которые можно выполнять за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт.

### 1.11. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий выполняют по заранее составленной проектно-сметной документации или расцененным описям работ (в зависимости от сметной стоимости объекта и характера ремонтных работ), разработанным в соответствии с «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» (ВСН 55-87/р), утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 1 июля 1987 г. № 203 и введенной в действие с 1 января 1988 г., а также с Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной ^документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 1.02.01-85) Госстроя СССР, введенной в действие с 1 января 1986 г.

Техническую документацию на капитальный ремонт и повышение благоустройства жилых и общественных зданий составляют проектные организации, подчиненные исполнительным комитетам районных, городских и областных Советов народных депутатов, или жилищно-коммунальные и другие органы местных Советов, министерств и ведомств, в чьем ведении находятся соответствующие здания.

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость капитального ремонта, является технический паспорт, составленный на каждое здание с занесением в него текущих изменений, выявленных при технических осмотрах, а также отражающих объемы выполненных работ по ремонту зданий.

Предварительный отбор зданий для капитального ремонта выполняют управления жилищными домами, дирекции эксплуатации зданий (ДЭЗ), жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК) или другие эксплуатационные конторы общественных зданий на основе данных технического паспорта, актов общих и внеочередных осмотров зданий и заявок проживающих в домах граждан.

Окончательный отбор жилых и общественных зданий для капитального ремонта производят городские (районные) жилищные управления коммунального хозяйства, народного образования, здравоохранения, торговли, культуры и спорта, а также другие учреждения и предприятия, имеющие жилые и общественные здания. Отбор зданий производят с предварительным их осмотром, который должен быть закончен не позднее чем за 1 год до начала ремонта.

Списки отобранных для капитального ремонта зданий и сооружений утверждают исполкомы местных Советов народных депутатов, а также руководители предприятий и организаций, в ведении которых они находятся. На с. 68 приведена форма задания на проектирование капитального ремонта жилых зданий.

«Согласовано»  
Рай (гор) архитектор

(фамилия, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 199 г.

«Утверждаю»  
Зам. председателя

(фамилия, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 199 г.



## Список-задание (форма) на проектирование капитального ремонта жилых зданий

в 19 \_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_

(наименование района, города)

№ п.п	Адрес объекта, (улица, № дома, строения или корпуса и серия дома)	Балансовая (восстановительная) стоимость, тыс. р.	Физический износ, % (по данным Бюро технической инвентаризации)	Характеристика здания								
				год постройки, надстройки	год и вид последнего капитального ремонта	Этажность	Площадь застройки м2	Строительный объем, м3	полезная площадь, м2	Жилая площадь, м2	число квартир	число проживающих, чел.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Продолжение

№ п.п	Характеристика здания				Благоустройство							Дефекты здания и вид намечаемого ремонта	Назначение здания или его части (подвала) после капитального ремонта
	площадь подвала, м2	тип и материал фундаментов	тип и материал стен	тип и материал перекрытий	Центральное отопление	Канализация	холодное и горячее водоснабжение	газ	лифты	и т. д.			
1	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	

Начальник рай(гор)жилуправления \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

Начальник отдела технического надзора  
за капитальным ремонтом \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 199 г.

Место печати

После утверждения списков домов и общественных зданий, подлежащих капитальному ремонту, на основании указанных выше документов и акта натурального обследования здания заказчик выдает проектной организации задание на разработку технической документации по приведенной на с. 71 форме.

При комплексном капитальном ремонте разрабатывают проект организации капитального ремонта, при капитальном ремонте менее сложных объектов – Основные положения по организации капитального ремонта. Проекты производства ремонтно-строительных работ (ППР) на объекты разрабатывают подрядные ремонтно-строительные организации с участием специализированных субподрядных организаций.

Основные положения по организации капитального ремонта являются неотъемлемой частью проекта (рабочего проекта) и состоят из схематического строительного генерального плана участка; схемы вертикальной привязки работы строительных машин с указанием продолжительности использования механизмов на объекте (площадке); укрупненного графика (без привязки к срокам проведения капитального ремонта); пояснительной записки.

На строительном генеральном плане, выполняемом на основе плана подземных коммуникаций участка (геоподоснова), показывают:

ремонтируемые здания (сооружения), расположение бытовых, подкрановых путей, забора и т. п. во взаимосвязи и взаимодействии с системами существующих, проектируемых и перекладываемых инженерных сетей;

проектируемые, перекладываемые и ликвидируемые сети инженерных коммуникаций с привязкой их к

ремонтируемым объектам;

расстановку строительных машин с указанием радиуса их действия и зон складирования материалов.

На схеме вертикальной привязки работы строительных машин приводят указания по монтажу основных конструктивных элементов, их габариты и массу.

Укрупненный график выполнения работ, разрабатываемый на основе укрупненных показателей, является основой для определения продолжительности капитального ремонта в пределах нормативных сроков (см. разд. 12). В пояснительной записке содержатся основные обоснования принятых методов организации работ.

Капитальный ремонт зданий осуществляют только по утвержденным проектам и сметам. В случаях когда по характеру ремонтных работ не требуется изготовления рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и т. п.), разрешается финансировать капитальный ремонт по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

#### Задание на проектирование (форма)

Капитального ремонта \_\_\_\_\_

(жилого дома, школы, больницы и т. п.)

По \_\_\_\_\_ ул. (пер.), дома № \_\_\_\_\_ строение (корп. № \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_, города (района, поселка) \_\_\_\_\_,

принадлежащего \_\_\_\_\_

(ДЭЗ, ЖЭК, управлению домами, ЖКО гор(рай)оно и т. п.)

Балансовая (восстановительная) стоимость \_\_\_\_\_ тыс. р.

Физический износ по данным Бюро технической инвентаризации \_\_\_\_\_ %

Объект (здание) имеет следующую характеристику:

Год постройки \_\_\_\_\_ Год надстройки \_\_\_\_\_

Год и вид последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Площадь застройки \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>

Полезная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Жилая площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Число квартир \_\_\_\_\_

Количество проживающих \_\_\_\_\_ чел. (для жилых зданий)

Фундаменты \_\_\_\_\_

(материал, тип)

Стены \_\_\_\_\_

(материал, тип)

Перекрытия \_\_\_\_\_

(материал, тип)

Этажность с подвалом (без подвала) площадью \_\_\_\_\_

(ненужное зачеркнуть)

Виды благоустройства на объекте \_\_\_\_\_

(указать наличие центрального

отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, ванн, газа,

лифтов, мусоропроводов, слаботочных устройств и т. а.

В подвале расположено \_\_\_\_\_

(склад, учреждение, мастерская и т. п.)

На этаже расположены \_\_\_\_\_

(детские учреждения,

магазин, парикмахерская и т. п.)

Краткая характеристика мощности \_\_\_\_\_

(культурно-бытовых, коммунальных,

лечебных, торговых и других объектов)

Дефекты объекта \_\_\_\_\_

(установленные плановыми и внеочередными

осмотрами, проведенными в соответствии с «Правилами и нормами

технической эксплуатации жилищного фонда» или «Положениями

о планово-предупредительных ремонтах»

Вид ремонта \_\_\_\_\_

(комплексный, с полной или частичной перепланировкой и видами

повышения благоустройства; выборочный - вид конструкций, подлежащих ремонту)

Особые условия проектирования \_\_\_\_\_

Приложения:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Ответственные лица заказчика:

**Начальник** \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

**Главный инженер** \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

Расцененные описи работ разрешается составлять при общем объеме ремонтных работ на одном здании на сумму, не превышающую 10 тыс. руб. Ремонт жилых домов стоимостью до 10 тыс. руб. осуществляют по расцененным описям, составленным жилищно-эксплуатационной организацией и утвержденным райжилуправлением.

### 1.12. ОТСЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЦОВ И ПЕРЕДАЧА ДОМОВ В РЕМОНТ

При проведении реконструкции, капитального ремонта с перепланировкой и ремонтов по замене несущих конструкций (перекрытий) в жилых домах возникает необходимость отселения жильцов из этих зданий на время проведения ремонта. Согласно постановлению Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. №807 «О мерах по улучшению эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства» исполкомам Советов народных депутатов разрешено создание маневренного жилищного фонда за счет государственных капитальных вложений, выделенных на новое жилищное строительство. Во многих городах для этой цели строят дома гостиничного типа. Кроме этого, под маневренный фонд целесообразно использовать дома старой застройки коридорной системы (гостиничного типа).

В случае отказа граждан освободить занимаемые ими помещения выселение проводится по решению народного суда. Отселение жильцов из домов, находящихся в аварийном состоянии и угрожающих обвалом, производится в административном порядке. При проведении комплексных капитальных ремонтов жилых домов, как правило, возникает необходимость в отселении части жильцов на постоянное жительство. Это связано с тем, что при перепланировке старых коммунальных квартир в квартиры для посемейного заселения происходит потеря части жилой площади (2-24 %), которая зависит от размеров переоборудуемых коммунальных квартир, износа зданий и уровня их благоустройства.

Акт передачи жилого дома в ремонт «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 199\_\_ г. гор \_\_\_\_\_

Мы, нижеподписавшиеся, представители ремонтно-строительной организации \_\_\_\_\_

района, с одной стороны, начальник ДЭЗ № \_\_\_\_\_, с другой стороны, в присутствии представителя  
домового комитета

произвели передачу-приемку жилого дома № \_\_\_\_\_ по улице (пер.) \_\_\_\_\_ для производства  
капитального ремонта.

#### Техническая характеристика дома, передаваемого в ремонт

Показатель	Ед. изм.	Всего	Передано	Принято
Число этажей				
Объем здания				
Жилая площадь				
Материал стен				
Материал кровли				
Количество:				
балконов				
оконных проемов				
лестничных клеток				
ванн				
отопительных приборов				
унитазов				
умывальников				
газовых плит и так далее				

Сдал: \_\_\_\_\_ (подпись)

Принял: \_\_\_\_\_ (подпись)

После отселения жильцов заказчик с подрядчиком составляют акт передачи - приемки дома в ремонт (см. с. 73), который содержит краткую техническую характеристику здания с указанием материалов стен, кровли, количества ванн и т. д. Дата подписания акта является датой начала ремонтных работ. После его подписания ответственность за сохранность оборудования, конструктивных элементов и материалов дома несет подрядная организация.

#### 1.13. ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ, ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР, с 1982 г., распространяются на жилые здания, детские, лечебно-профилактические учреждения, учебные заведения, предприятия коммунального и бытового обслуживания, торговли, общественного питания, а также объекты городского благоустройства. Они обязательны при составлении планов капитального ремонта, пообъектных перечней (титульных списков), планов подрядных работ ремонтно-строительных организаций, проектов производства работ.

Нормы устанавливают продолжительность ремонта в календарных месяцах. Капитальный ремонт объектов, осуществляемый в соответствии с этими нормами, должен финансироваться, обеспечиваться проектно-сметной документацией, материально-техническими ресурсами и мощностями ремонтно-строительных организаций, исходя из условий планомерного выполнения работ поточно-индустриальными методами.

Нормативная продолжительность работ является предельной, она охватывает период от передачи объекта

заказчиком подрядчику до сдачи после ремонта.

До передачи объекта подрядчику должны быть:

утверждены проект и смета и выданы заказчику и подрядчику в установленные сроки;

решены вопросы обеспечения объекта материалами и изделиями;

определены генеральные подрядные и субподрядные специализированные ремонтно-строительные организации;

разработан проект производства работ;

оформлены (при необходимости) разрешения на установку временного ограждения, башенного крана, вскрытие дорожных покрытий, перенос зеленых насаждений и пр.;

оформлен порядок финансирования и заключен договор;

освобождено от проживающих и арендаторов (при необходимости) здание, подлежащее ремонту;

демонтированы рекламные устройства, антенные сооружения, оттяжки осветительной и контактной сетей;

перенесены с приобъектной территории ларьки, киоски, телефонные будки ит. п.;

решены вопросы размещения административно-бытовых помещений подрядчика на период ремонта.

В нормах учтен следующий состав работ подготовительного периода (в соответствии с видом ремонта): временное ограждение здания, установка и пуск грузоподъемных машин, подвозка к контрольно-измерительным приборам и разводка по объекту временного освещения территории объекта, оборудование складских помещений и площадок, оборудование (доставка и установка) временных административно-бытовых помещений, устройство временных санитарных узлов для проживающих в ремонтируемом здании.

При выполнении капитального ремонта в несколько очередей под объектом ремонта подразумевают часть здания, единовременно передаваемую подрядчику для производства работ.

Нормы сгруппированы в четыре таблицы: комплексный капитальный ремонт (табл. 1.19), выборочный капитальный ремонт (табл. 1.20), капитальный ремонт встроенных помещений (табл. 1.21), капитальный ремонт городских подземных коммуникаций и объектов внешнего благоустройства (табл. 1.22).

**Таблица 1.19. Комплексный капитальный ремонт**

Общая площадь ремонтируемого здания, м <sup>2</sup>	Замена перекрытий, перегородок и полов; ремонт и устройство новых стен, фундаментов; полная (частичная) замена (ремонт) крыши, оконных и дверных заполнений; монтаж инженерных систем; внутренняя отделка, ремонт фасадов; замена наружных коммуникаций; благоустройство дворового участка		Ремонт стен, замена (ремонт) перегородок, полов, оконных и дверных заполнений, крыши; монтаж (ремонт) инженерных сетей; внутренняя отделка; ремонт фасадов; замена наружных коммуникаций; благоустройство дворового участка	
	Продолжительность работ, мес.. при группе ремонта			
	А	Б	В	Г
	полная замена перекрытий	частичная замена перекрытий	полная замена перегородок и полов	частичная замена перегородок и полов
До 100	3,5	3	2,5	2
101-200	4,5	4	3,5	3
201-300	5,5	5	4,5	4
301-400	6,5	6	5,5	5
401-500	7,5	7	6,5	6
501-800	8,5	8	7,5	7
801-1000	9,5	9	8,5	8
1001-1200	10,5	10	9,5	9
1201-1500	12	11,5	11	10
На каждые следующие 300 м <sup>2</sup> добавляют	1	1	0,5	0,5



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А. Ремонт отдельных строительных конструкций с сопутствующими санитарно-техническими, электромонтажными и отделочными работами	Ремонт фундаментов, стен; замена участков перекрытия, перегородок, оконных и дверных заполнений, полов, с охватом ремонтными работами части здания и выполнением сопутствующих работ по ремонту инженерных сетей и внутренней отделки; ремонт (замена) оконных и дверных заполнений и полов с выполнением сопутствующих работ по ремонту инженерных сетей и внутренней отделки	1,5	2,5	3,5	4	4,5	5	5,5	6	1
Б. Ремонт инженерных систем с сопутствующими общестроительными работами	Ремонт (замена) систем центрального отопления, водопровода и канализации, газоснабжения, вентиляции, мусороудаления; сопутствующий ремонт конструкций и внутренней отделки	1	2	2,5	3,5	4	4,5	5	5,5	1
В. Ремонт внутренней отделки с сопутствующими работами по ремонту конструкций и инженерных систем	Ремонт внутренней штукатурки, малярные, облицовочные, обойные работы с сопутствующим ремонтом полов, столярных изделий, систем центрального отопления, водопровода и канализации, а также электрооборудования	1	1,5	2	3	3,5	4	4,5	5	1

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при площади крыши, м2			
		До 100	101-300	301-700	Более 700
Г. Ремонт кровель из штучных и рулонных материалов	Замена покрытий крыш из кровельной стали листов с сопутствующими работами по ремонту обрешетки, слуховых окон, лазов и замене водосточных труб	0,5	1	1,5	2
	Замена рулонного покрытия с сопутствующими работами по ремонту (замене) карнизных свесов, разжелобков, настенных желобов, водосточных устройств с заменой (ремонтом) отдельных участков стяжки и утепляющего слоя (при совмещенных крышах)	0,5	0,5	1	1,5

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при площади фасада, м2				
		До 500	501-1000	1001-1500	1501-2000	Более 2000
Д. Ремонт фасадов	Установка и разборка лесов (навеска и снятие люлек); ремонт штукатурки; замена водосточных труб и мелких окрытий; лепные работы; окраска фасада (обшивка и окраска фасадов деревянных зданий)	0,5	1	1,5	2	2,5

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при площади подвала, м2			
		До 200	201-600	601-800	Более 800

Е. Ремонт подвальных помещений	Выемка грунта; устройство щебеночной подготовки с выравнивающим слоем; устройство гидроизоляционного слоя, бетонного пригрузочного слоя и чистого пола; выполнение сопутствующих работ (ремонт стен, замена оконных и дверных заполнений, санитарно-технические, электромонтажные и отделочные работы)	2	3,5	5	6,5
--------------------------------	--	---	-----	---	-----

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при протяженности заменяемых коммуникаций, м			
		До 50	51-100	101-150	На каждые следующие 50 м добавлять
Ж. Замена дворовых коммуникаций	Замена систем:				
	водопровода	0,5	0,5	1	0,3
	канализации	0,5	1	1,5	0,5
	газопровода	0,5	0,5	0,5	0,2
	теплотрассы	0,5	1	1,5	0,5

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при объеме работ по благоустройству, тыс. руб.			
		До 5	5,1-10	10,1-20	Более 20
З. Благоустройство дворовых участков	Устройство асфальтовых (плитных) тротуаров, асфальтовых проездов, щебеночных дорожек и площадок; посадка кустов	0,5	1	1,5	2

Продолжение таблицы 1.20

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес., при числе котлов	
		2	4
И. Ремонт оборудования отопительных котельных с сопутствующими строительными работами	Замена отдельных секций чугунных водогрейных или паровых котлов типа «Универсал», «Энергия» и др.; ремонт обмуровки; перекладка боровов; ремонт системы вентиляции; замена участков трубопроводов и арматуры	3	4

По табл. 1.20 определяют нормативную продолжительность: а) ремонта или замены конструкций (участков фундаментов и стен, перекрытий, полов, перегородок в части здания (строения, флигеля, секции)) в сочетании с любыми работами по п. «в»; б) ремонта или замены во всем здании или в отдельных помещениях не более двух видов ограждающих конструкций: заполнений оконных и дверных проемов, полов или перегородок в сочетании с любыми работами по п. «в», в) ремонта крыш, инженерных систем, внутренней отделки, фасадов, внешнего благоустройства (при любом сочетании этих работ).

По табл. 1.21 определяют нормативную продолжительность ремонта встроенных в здание помещений иного функционального назначения (предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания и т. д.).

По табл. 1.22 определяют нормативную продолжительность капитального ремонта городских инженерных сетей и объектов благоустройства.



Нормативная продолжительность капитального ремонта определяется проектной организацией в составе технико-экономических показателей проектов ремонта.

#### УКАЗАНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ НОРМАТИВНОЙ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ИНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Нормативную продолжительность капитального ремонта зданий со встроенными помещениями иного функционального назначения (например, жилого дома с продовольственным магазином и парикмахерской в первом этаже) устанавливают следующим образом.

Сначала определяют продолжительность ремонта здания по суммарному показателю его общей площади, включая площадь встроенных помещений (с необходимой корректировкой согласно примечаниям к нормам), и отдельно продолжительность ремонта встроенных помещений по нормам капитального ремонта встроенных помещений.

Начало работ по ремонту встроенных помещений принимают в, зависимости от группы ремонта:

Группа комплексного капитального ремонта	Начало работ по ремонту встроенных помещений, мес., до окончания ремонта зданий в целом при площади здания, м <sup>2</sup>	
	до 500	более 500
А	1	1,5
Б	1,5	2
В	2	2,5
Г	2,5	3

При выполнении работ без ремонта фасада и благоустройства участка и уменьшении в этой связи нормативной продолжительности ремонта зданий срок начала ремонта встроенных помещений отсчитывают от полной нормативной продолжительности ремонта (без учета ее уменьшения). Если нормативная продолжительность ремонта встроенных помещений и его начало, определенное по приведенным выше данным, укладывается в общий срок ремонта здания, вычисленный по суммарному показателю его общей площади (включая площадь встроенных помещений), нормативная продолжительность ремонта устанавливается общая, т. е. предусматривается сдача отремонтированного объекта вместе со встроенными помещениями; в противном случае устанавливаются два показателя нормативной продолжительности: для основной части здания и для встроенных помещений с отдельной сдачей их после ремонта.

Если нормативную продолжительность ремонта основной части здания и встроенных помещений определяют отдельно и при этом общая площадь встроенных помещений превышает 30 % суммарной общей площади здания, показатель нормативной продолжительности основной части здания (вычисленный по его суммарной площади) умножают на коэффициент 0,9. Срок начала работ по ремонту встроенного помещения устанавливают при этом исходя из нормативной продолжительности ремонта здания без применения этого коэффициента.

#### ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОЙ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Пример 1. Комплексный капитальный ремонт жилого здания со сплошной заменой междуэтажных и чердачных перекрытий, с надстройкой, со сносом дворового флигеля; в здании два встроенных помещения: продовольственный магазин с обыкновенной отделкой и ателье проката с обыкновенной отделкой. Общая площадь: жилой части здания 580 м<sup>2</sup>, надстройки 120 м<sup>2</sup>, магазина 140 м<sup>2</sup>, ателье проката 60 м<sup>2</sup>. Строительный объем сносимого здания 450 м<sup>3</sup>. При ремонте необходимо сделать временный арочный проезд. Поскольку здание после ремонта сдают в зимний период, из работ исключены ремонт фасада и благоустройство придомовой территории.

Расчет нормы продолжительности ремонта

Суммарная площадь  $580 + 120 + 140 + 70 = 910$  м<sup>2</sup>

Норма продолжительности ремонта, мес.:

группы А (см. табл. 1.19)

9,5

корректировка нормы в связи с изменением состава работ:

устройство временного арочного проезда	+ 0,5
надстройка здания	+ 0,5
снос дворового флигеля (4,5х0,1)	+ 0,5
производство работ без ремонта фасада	- 0,5
производство работ без благоустройства дворового участка	- 0,5
Скорректированная норма $9,5 + 0,5 + 0,5 + 0,5 - 0,5 - 0,5 = 10$	10

2. Продовольственный магазин (по табл. 1.21) - 2,5

3. Ателье проката - 2,0

Расчетная нормативная продолжительность для установления срока начала работ во встроенных помещениях (без учета уменьшения в связи с невыполнением полного комплекса работ) составит:

$$10 + 0,5 + 0,5 = 11 \text{ мес.}$$

Работы во встроенных помещениях начинают за 1,5 мес. до условного срока окончания ремонта или за 0,5 мес. до установленного нормативного срока. Поэтому норму продолжительности ремонта устанавливают отдельно для основной (жилой) части здания и для встроенных помещений.

Пример 2. Капитальный ремонт объекта, состоящего из трех строений. В строении 1 (общая площадь 410 м<sup>2</sup>) выполняют комплексный капитальный ремонт группы В; в строении 2 (общая площадь 290 м<sup>2</sup>) - комплексный капитальный ремонт группы Г, причем работы ведут без прекращения эксплуатации строения; в строении 3 - выборочный капитальный ремонт группы А с объемом работ 16 тыс. руб.

Расчет нормы продолжительности ремонта, мес.:

по строению 1 (см. табл. 1.19) - 7

по строению 2 (см. табл. 1.18) -  $4 \times 1,5 = 6$

по строению 3 (см. табл. 1.20) - 4,5

Коэффициент совмещения работ по времени принимаем равным 0,4. Общую продолжительность ремонта:  $7 + (6 + 4,5) \times 0,4 = 11,2$  мес. принимаем равной 11 мес.

При выполнении работ, аналогичных указанным в табл. 1.20, в порядке субподряда на объектах комплексного капитального ремонта их продолжительность определяют не по таблице, а на основании совмещенного графика производства работ, разрабатываемого генподрядной организацией.

При отнесении конкретных объектов к группам А, Б, В, Г и т. д. следует руководствоваться приведенным в таблице примерным составом работ для этих групп, имея в виду, что фактический состав их может не полностью совпадать с примерным. Нормы продолжительности устанавливают в соответствии с составом основных работ независимо от сопутствующих.

При одновременном ремонте конструкций, инженерного оборудования и отделки продолжительность работ нормируют по группам А, Б или В в зависимости от того, на какой вид приходится\* более 50 % стоимости. Если удельный вес каждого вида работ по стоимости составляет менее 50 %, нормы устанавливают по группе А. Если на объекте выполняют ремонт групп А, Б или В в сочетании с ремонтными работами групп Г, Д, Е и т.д., продолжительность работ нормируют по группе А. В нормах ремонта групп А, Б и В учтены условия работы в эксплуатируемых помещениях.

В нормах ремонта группы Б предусматривают ремонт одной из указанных в примерном составе работ инженерных систем; при одновременном ремонте двух систем нормы умножают на коэффициент 1,2; трех и более систем - на коэффициент 1,3.

При ремонте крыш без полной замены кровельного покрытия нормы ремонта группы Г умножают на коэффициент 0,7 при замене до 50 % покрытия и на 0,5 при замене до 30 % покрытия.

Нормы ремонта, находящихся под надзором Государственной инспекции по охране памятников культуры определяют на основании графиков производства работ.

К нормам продолжительности ремонта подвальных помещений применяют повышающие коэффициенты при устройстве железобетонного пригрузочного слоя - 1,1; при оборудовании подвала под специальные помещения - 1,3.

Нормативные показатели продолжительности ремонта дифференцированы по его видам с указанием состава ремонтных работ для каждого из них. Ремонт относят к соответствующему виду на основании проектно-сметной документации. При значительном отклонении состава работ от учтенного в нормах, указанных в таблицах, продолжительность работ определяют по графику производства работ.

В нормах продолжительности комплексного и выборочного капитального ремонта (см. табл. 1.19 и 1.20) предусмотрена улучшенная штукатурка и окраска; покрытие полов из шпунтованных досок, паркета, линолеума, керамических поливинилхлоридных и других плиток, а также террацевые, столярные изделия. При отделке повышенного типа (высококачественная штукатурка и окраска, устройство подвесных потолков, облицовка стен и полов мрамором, столярные изделия красноедеревиной работы, альфрейные работы, художественная роспись и т. п.) продолжительность ремонта определяют по графику

производства работ.

При выполнении ремонта в отдаленных сельских районах и в условиях затрудненного подвоза материалов допускается увеличивать нормы продолжительности ремонта до 10 %.

Нормативную продолжительность капитального ремонта в северных районах страны и местностях, приравненных к ним, установленную как функцию от объема работ в натуральных показателях (квадратных метрах площади, фасада, крыши и т. д.), принимают по Нормам со следующими переводными коэффициентами:

Коэффициент	Местность, на которую распространяется коэффициент
1,4	Мурманская обл., за исключением Мурманска Туруханский район Красноярского края (Норильск, Дудинка, Игарка), Якутская АССР южнее 60-й параллели
1,2	Амурская обл. Архангельская обл., за исключением Архангельска Северодвинск Бурятская АССР, за исключением Улан-Удэ Карельская АССР, за исключением Петрозаводска Коми АССР, за исключением Сыктывкара Мурманск Пермская область севернее 60-й параллели Омская, Новосибирская, Томская, Иркутская области и Красноярский край севернее Транссибирской железнодорожной магистрали, за исключением городов, расположенных на этой магистрали, а также Томска и Братска Приморский край, за исключением Владивостока и Находки Тувинская АССР, за исключением г. Кызыл Хабаровский край, за исключением Хабаровска, Комсомольска-на-Амуре, Советской Гавани и Биробиджана Ханты-Мансийский национальный округ Тюменской обл. Читинская обл., за исключением Читы

Примечание. Продолжительность капитального ремонта объектов на побережье и островах Северного Ледовитого океана, в Камчатской, Магаданской, Сахалинской областях, в Якутской АССР – в районах севернее 60-й параллели, Таймырском и Эвенкийском национальных округах (за исключением Норильска, Дудинки, Игарки) Красноярского края – в Ямало-Ненецком национальном округе Тюменской обл., Ненецком национальном округе Архангельской обл., Охотском районе Хабаровского края устанавливают исполкомы местных Советов народных депутатов применительно к Нормам с увеличением до 50 % в соответствии с местными условиями.

Таблица 1.21. Капитальный ремонт встроенных помещений

Вид встроенных помещений	Примерный состав работ	Продолжительность ремонта, мес., при общей площади помещений, м <sup>2</sup>					
		до 200	201-400	401-600	601-800	601-1000	св. 1000
1	2	3	4	5	6	7	8
Служебные (конторские) помещения государственных и общественных организаций	Устройство полов; штукатурные, малярные, санитарно-технические, электромонтажные работы; устройство сигнализации	1,5	2	3	3,5	4	5
Поликлиники, амбулатории, диспансеры, женские и детские консультации, станции скорой помощи	Устройство полов, встроенной мебели, штукатурные, малярные, облицовочные, санитарно-технические, электромонтажные, слаботочные работы; монтаж специального оборудования; устройство сигнализации	2,5	3	3,5	4	4,5	5,5
Детские сады, ясли, молочные кухни	То же, включая монтаж кухонного оборудования	3	3,5	4	4,5	5	5,5
Ателье, мастерские бытового обслуживания, учреждения связи, сберегательные банки, пункты приема белья, библиотеки	Устройство полов, витрин, встроенной мебели; заполнение оконных и дверных проемов повышенного качества; штукатурные, малярные, облицовочные, санитарно-технические, электромонтажные, слаботочные работы	2	2,5	3	3,5	4	4,5
Парикмахерские, косметические кабинеты	Устройство полов, витрин, встроенной мебели; заполнение оконных и дверных проемов повышенного качества; штукатурные, малярные, облицовочные, санитарно-технические, электромонтажные, слаботочные работы	2,5	3	3,5	4	4,5	5,5
Продовольственные, промтоварные и прочие магазины	То же, включая монтаж торгового оборудования; устройство холодильных камер, оборудование складских помещений	2,5	3,5	4,5	5	5,5	6

Столовые, закусочные кафе, буфеты, рестораны, кулинарии, кондитерские и прочие предприятия общественного питания *	То же, включая монтаж кухонного оборудования, холодильных установок, вентиляционного оборудования	3,5	4,5	5	5,5	6,5	7

**Таблица 1.22. Капитальный ремонт городских подземных коммуникаций и объектов внешнего благоустройства**

Вид ремонта	Характеристика труб	Продолжительность капитального ремонта, мес., при диаметре труб, мм, до			
		400	800	1200	1600
Смена наружных трубопроводов городской сети водопровода	Стальные диаметром до 400 мм, протяженностью, км, до:				
	0,5	1,5	2	2,5	3
	1	3	3,5	4	5
	2	4	5	6	7
	На каждые следующие 0,5 км добавлять	0,5	0,7	1	1,5

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика труб	Продолжительность капитального, ремонта, мес., при диаметре труб, мм, до			
		500	800	1200	1600
Чугунные, асбестоцементные, керамические, бетонные и железобетонные протяженностью, км, до:					
	0,5	2	2,5	3	3,5
	1	3,5	4	4,5	5,5
	2	5	6	7	8
	На каждые следующие 0,5 км добавлять	0,7	1	1,5	2

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика труб	Продолжительность капитального ремонта, мес., при диаметре труб, м, до	
		1	1,7
Замена канализационных коллекторов	Протяженность, км, до:		
	0,5	4	5
	1	5	6
	2	8	9
	На каждые последующие 0,5 км добавлять	1	2

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика труб	Продолжительность капитального ремонта мес., при диаметре труб, м, до.	
		1	1.7

Ремонт городских тепловых сетей с заменой отдельных участков трубопроводов, ремонтом теплоизоляции	Диаметром до 600 мм, протяженность, км, до:		
	1	-	2
	2	-	3
	3	-	4
	На каждые последующие 0,5 км добавлять	-	0,5
Замена газовых внутриквартальных и распределительных сетей	Протяженность сетей до 1 км	-	2
	На каждый последующий 1 км добавлять	-	2

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика	Продолжительность капитального ремонта, мес., при покрытии		
		Асфальто бетоном	из сборных железобетонных плит	булыжным или брусчатом
Капитальный ремонт городских дорог и тротуаров	Ремонт покрытия городских автомобильных проездов с заменой покрытия и отдельных участков основания при площади ремонтируемого покрытия, тыс. м <sup>2</sup> , до:			
	2	1	1,5	2
	5	1,5	2	2,5
	16	2	2,5	3
	15	3	3,5	4
	На каждые последующие 2 тыс. м <sup>2</sup> добавлять	0,5	0,5	1

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика	Продолжительность капитального ремонта, мес., при покрытии тротуаров	
		асфальтом	плиткой
Капитальный ремонт городских дорог и тротуаров	Ремонт тротуаров с заменой покрытия, участков основания и установкой бортового камня при площади ремонтируемых тротуаров, тыс. м <sup>2</sup> , до:		
	0,5	0,5	1
	1	1	1,5
	1,5	2	2,5
	2	3	3,5
	На каждые последующие 0,5 тыс. м <sup>2</sup> добавлять	0,5	0,5

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика	Продолжительность капитального ремонта, мес., при ширине проезжей части моста, м, до		
		7	14	21

Капитальный ремонт мостов	Ремонт городского или автодорожного железобетонного или металлического моста длиной до 50 м:			
	без замены опор	1,5	2,5	3,5
	с заменой опор	4,5	7,5	9,5
	На каждые последующие 50 м длины моста добавлять:			
	без замены опор	1	2	3
	с заменой опор	3,5	6,5	8,5
	Ремонт городского или автодорожного деревянного моста длиной до 50 м:			
	без замены опор	2	3	4
с заменой опор	5	8	10	

Продолжение таблицы 1.22

Вид ремонта	Характеристика	Продолжительность капитального ремонта, мес., при длине моста, м, до		
		50	100	200
Капитальный ремонт моста	На каждые последующие 50 м длины моста добавлять при ремонте:			
	без замены опор	1,5	2,5	3,5
	с заменой опор	4	7	9
	Ремонт железобетонного или металлического пешеходного моста:			
	без замены опор	1	1,5	2,5
	с заменой опор	4,5	6,5	8,5
	Ремонт пешеходного деревянного моста:			
	без замены опор	1,5	2	3
с заменой опор	5	7	9	

Примечания: 1. Продолжительность прокладки наружных сетей при креплении траншей и котлованов шпунтом, разработке скального грунта, противооползневой защите и т. д. устанавливают по графику производства работ. 2. В нормах продолжительности прокладки наружных сетей учтены разборка и восстановление дорожных покрытий. 3. При ремонте мостов без закрытия движения норму продолжительности ремонта умножают на коэффициент 1,5.

Если нормативная продолжительность установлена в стоимостном выражении, переводные коэффициенты не применяют.

Когда одновременно ремонтируют и сдают после ремонта два и более строения (флигелей, корпусов, секций) и в них выполняют ремонт, относящийся к различным видам и группам (например, в лицевом корпусе жилого дома производится комплексный капитальный ремонт группы А, в одном дворовом корпусе - группы В, в другом дворовом - выборочный ремонт группы В), нормативную продолжительность ремонта определяют отдельно для каждого строения. Общую нормативную продолжительность исчисляют по формуле

$$P_{\text{общ}} = P_{\text{макс}} + (P_1 + P_2 + \dots + P_n)K \quad (1.2)$$

где  $P_{\text{общ}}$  - общая нормативная продолжительность ремонта;  $P_{\text{макс}}$  - наибольший нормативный показатель продолжительности ремонта отдельных строений;  $P_1, \dots, P_n$  - нормативные показатели продолжительности ремонта остальных строений;  $K$  - коэффициент совмещения работ во времени (в зависимости от условия организации работ на площадке принимают равным 0,2-0,6).

Нормативы продолжительности капитального ремонта зданий, городских инженерных сетей и объектов

благоустройства приведены в табл. 1.19-1.22.

Приведенные в таблицах показатели нормативной продолжительности корректируют по одному, двум и более признакам, обуславливающим применение поправочных коэффициентов, которые, как правило, перемножают. Если условия корректировки нормы требуют сложения или вычитания, то норму сначала умножают на поправочный коэффициент (произведение поправочных коэффициентов), а затем производят сложение или вычитание. Результат округляют до 0,5 мес..

В нормах табл. 1.21 предусмотрен ремонт встроенного помещения в капитально ремонтируемых зданиях с ремонтом стен, перекрытий, устройством межкомнатных перегородок, заполнением оконных и дверных проемов (кроме предприятий бытового обслуживания, торговли и общественного питания), монтажом систем центрального отопления, газоснабжения, прокладкой стояков водопровода и канализации одновременно с ремонтом основной части здания до начала работ по отделке и оборудованию встроенного помещения.

При нормировании продолжительности ремонта помещений, встроенных в здания, которые не ремонтируют, показатели умножают на коэффициенты: при сохранении старой штукатурки - 0,8; сохранении старых полов - 0,8; отсутствии работ по монтажу специального оборудования - 0,85; отсутствии санитарно-технических работ - 0,9; при полной перепланировке помещений с заменой перегородок - 1,3; замене оконных и дверных заполнений (кроме предприятий бытового обслуживания, торговли и общественного питания) - 1,1.

Нормы предусматривают обыкновенную отделку торгового (операционного) зала. При отделке повышенного типа показатели норм продолжительности умножают на коэффициенты: граф 3 и 4 - 1,7; граф 5 и 6-1,5; граф 7 и 8-1,3.

Нормативную продолжительность капитального ремонта отдельно стоящих зданий такого же функционального назначения, что и встроенные помещения, устанавливают, как для комплексного и выборочного капитального ремонта (табл. 1.19 и 1.20).

Продолжительность (по нормам) капитального ремонта зданий со встроенными помещениями иного функционального назначения определяют по принципу, изложенному на с. 82.

#### **1.14. ПРАВИЛА ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ ЗДАНИЙ**

Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий регламентируется ВСН 42-85 (р) Госгражданстроя «Правила приемки в эксплуатацию законченных ремонтом жилых зданий».. Инструкция утверждена приказом Госгражданстроя 7 мая 1985 г. и введена в действие с 1 января 1986 г.

Правилами установлен единый порядок приемки жилых зданий после капитального ремонта, обязательный для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих капитальный ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Согласно ВСН 42-85 (р) законченные капитальным ремонтом жилые здания должны предъявляться заказчиком к приемке государственным приемочным комиссиям. До этого рабочие комиссии, назначаемые заказчиком, обязаны проверить соответствие выполненных ремонтно-строительных работ проекту, подготовленность объектов к эксплуатации, оценить качество работ и принять эти объекты.

При выявлении дефектов и недоделок приемка производится только после их устранения.

Встроенные (пристроенные) помещения предприятий и учреждений в жилом доме принимают соответствующие комиссии по отдельному акту.

ВСН 42-85 (р) установлена ответственность:

заказчиков - за своевременную подготовку и сдачу в эксплуатацию в установленные сроки законченных капитальным ремонтом жилых зданий, их частей или очередей и обеспечение проведения специализированными организациями пусконаладочных работ до начала работы комиссии по приемке в эксплуатацию;

проектных организаций - за решение связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта и приемки в эксплуатацию законченных ремонтом объектов. Если проектные организации к тому же осуществляют авторский надзор, то они дополнительно несут ответственность за соответствие общей (жилой) площади, уровня инженерного оборудования и благоустройства, эксплуатационных характеристик и технико-экономических показателей законченных объектов показателям проектно-сметной документации. Если проектная организация не осуществляет авторский надзор, то указанная дополнительная ответственность лежит на заказчике;

ремонтно-строительных организаций - за выполнение ремонтно-строительных работ в соответствии с проектом и требованиями нормативных документов, обеспечение надлежащего качества этих работ, своевременное устранение недоделок, выявленных в процессе проведения испытаний и приемки, а также за свое-временную сдачу в эксплуатацию ремонтируемых объектов.

В случае нарушения правил приемки председатели и члены комиссий, а также лица, понуждающие к

приемке в эксплуатацию с нарушением правил, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Правила образования рабочих комиссий, их права, обязанности и порядок работы изложены в третьем разделе ВСН 42-85р.

### **1.15. О ПЛАНИРОВАНИИ И ФИНАНСИРОВАНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

(Письмо Госплана СССР, Минфина СССР и Госбанка СССР от 21 сентября 1987 г. № СВ-32-Д/186/147/87)

Госплан СССР, Минфин СССР и Госбанк СССР установили:

1. Реконструкция жилых домов и объектов социально-культурного назначения, связанная с изменением основных технико-экономических показателей этих объектов (количеств и площади квартир, строительного объема и общей площади зданий, вместимости или пропускной способности) в целях улучшения качества и увеличения объема услуг, осуществляется за счет государственных централизованных капитальных вложений и средств фондов социального развития предприятий (объединений).

При реконструкции жилых домов и объектов социально-культурного назначения могут, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования, осуществляться:

изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка;

повышение уровня инженерного оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);

замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;

мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий;

улучшение планировки помещений в жилых домах, не вызывающие изменения размеров квартир и их количества (без учета квартир, переводимых в установленном порядке в категорию нежилых помещений), устройство в этих жилых домах недостающих видов инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных), а также работы по благоустройству прилегающих к ним территорий финансируются за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт и планируются как работы по модернизации жилых домов, осуществляемой при их капитальном ремонте.

При реконструкции объектов социально-культурного назначения может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения в целях устранения несоответствия в инженерно-техническом и технологическом обеспечении объекта в целом, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых, дальнейшая эксплуатация которых по техническим и экономическим условиям признана нецелесообразной.

При планировании и осуществлении реконструкции жилых домов и объектов социально-культурного назначения их выбытие и ввод в эксплуатацию учитываются в соответствующих натуральных и стоимостных показателях по состоянию до и после реконструкции. При этом балансовая стоимость реконструированных зданий и сооружений определяется как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов) этих зданий и сооружений (включая оборудование).

2. При планировании реконструкции жилых домов и объектов социально-культурного назначения следует иметь в виду решение следующих первоочередных задач:

переоборудование квартир с коммунальной перепланировкой для посемейного их заселения;

приведение лечебно-профилактических учреждений в соответствие с требованиями современной медицинской технологии, оснащение их новым медицинским, инженерным и производственным оборудованием;

устройство классных комнат, столовых, мастерских, спортивных залов в действующих средних школах; спальных и игровых комнат в дошкольных учреждениях; столовых, спортивных и актовых залов в зданиях высших и средних специальных учебных заведений; перевод школ и дошкольных учреждений на центральное отопление;

устройство зрительных и читальных залов, помещений для клубной, кружковой работы, хранения библиотечных фондов, организации выставок и досуговых центров в клубах, домах культуры и библиотеках; создание малых залов, гардеробов, буфетов и других рекреационных помещений в театрах, концертных залах и филармониях, на киностудиях, студиях телевидения и радиовещания.

3. Предложения объединений, предприятий и организаций по вводу в эксплуатацию реконструированных



---

жилых домов и объектов социально-культурного назначения и объему капитальных вложений (строительно-монтажных работ), разработанные исходя из технико-экономической оценки их состояния и соответствия действующим нормам, обобщаются Советами Министров союзных республик, Мосгорисполкомом, Мособлисполкомом, Ленгорисполкомом, Леноблисполкомом, министерствами и ведомствами СССР и включаются отдельной строкой в расчеты с проектом планов экономического и социального развития, представляемым в Госплан СССР в установленном порядке.

Предусмотренный планами на 1988-1990 гг. в домах государственного жилищного фонда капитальный ремонт (с модернизацией жилых домов), совпадающий по характеру работ с установленным настоящим письмом понятием реконструкции, осуществляется за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, до полного завершения работ на объектах.

## Глава 2. ПОДГОТОВКА ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### 2.1. ОТБОР ЗДАНИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Отбор зданий на капитальный ремонт осуществляют строго в соответствии с утвержденными перспективными планами, которые составляют эксплуатационные организации и утверждают исполкомы местных Советов народных депутатов или руководители организаций министерств и ведомств, в ведении которых находятся здания. Отбор имеет целью выявить объекты, требующие ремонта, определить вид ремонта, составить и выдать задания на разработку проектно-сметной документации на ремонт.

Исходными документами, характеризующими техническое состояние жилого дома или общественного здания и его внутренних устройств, определяющими объем работ, являются технический паспорт на здание и земельный участок, акты результатов осмотра зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства. Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и дворовой территории, отражающим необходимость проведения капитального ремонта и повышения благоустройства, является технический паспорт, составляемый на каждое здание и земельный участок.

На основании данных технической паспортизации жилищного фонда и планов его реконструкции и капитального ремонта, дирекции эксплуатации зданий (ДЭЗы) и ремонтно-эксплуатационные объединения (РЭО) составляют перспективные планы капитального ремонта и повышения благоустройства (с учетом установленной периодичности ремонтов) по каждому дому.

Перспективные планы ДЭЗов используют для составления планов капитального ремонта и повышения благоустройства жилых домов по району, районам, городу, области, республике. Эти планы рассматривают и утверждают вышестоящие организации - райжилуправления (РЖУ) и производственные жилищно-ремонтные объединения (ПЖРО). Планы являются основанием для ежегодного назначения объектов на капитальный ремонт. Сводный перспективный план капитального ремонта жилищного фонда утверждает исполком местного Совета народных депутатов.

Предварительный отбор зданий на капитальный ремонт выполняют на основе данных технических паспортов, актов общих и внеочередных осмотров зданий и заявок проживающих в домах граждан.

Окончательный отбор жилых и общественных зданий на капитальный ремонт производят городские (районные) управления жилищно-коммунального хозяйства, народного образования, здравоохранения, торговли, культуры и спорта, а также другие учреждения и предприятия, в ведении которых находятся эти жилые и общественные здания. Отбор зданий осуществляют с предварительным осмотром их, который должен быть закончен не позднее чем за 2 года до начала ремонта. После утверждения списков домов и общественных зданий, подлежащих капитальному ремонту, на основании указанных выше документов и актов натурного обследования зданий с определением технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также с определением величины физического износа их, заказчик выдает проектной организации задание на разработку технической документации<sup>1</sup>.

Техническую документацию на капитальный ремонт и повышение благоустройства жилых и общественных зданий составляют проектные организации, подчиненные исполкомам районных, городских и областных Советов народных депутатов, или жилищно-коммунальные и другие органы местных Советов, министерств и ведомств, в ведении которых находятся здания и сооружения.

Отбор домов на капитальный ремонт производят в три этапа. Первый этап - общий осмотр зданий и технические изыскания для выяснения целесообразности ремонта отобранных домов. Результаты осмотра, проводимого в соответствии с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, оформляют актом, форма которого приведена ниже.

Технические изыскания производит проектная организация по договору с жилищными управлениями. К договору на проведение изысканий жилищное управление прилагает следующие документы:

задание на проведение изысканий;

<sup>1</sup> Состав данных задания на проектирование капитального ремонта жилых зданий приведен в 2.2 гл. 2.

#### Акт общего осмотра здания

Дом № \_\_\_\_\_ строение \_\_\_\_\_ (корпус) № \_\_\_\_\_  
По \_\_\_\_\_ ул. (пер.), управление домами, ДЭЗ № \_\_\_\_\_  
районного жилищного управления г. \_\_\_\_\_  
по состоянию на \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_.г.

## I. Общие сведения по строению

1. Год постройки \_\_\_\_\_
2. Материал стен \_\_\_\_\_
3. Число этажей \_\_\_\_\_
4. Наличие подвала \_\_\_\_\_ м2, полуподвала \_\_\_\_\_
5. Объем строения \_\_\_\_\_ м3
6. Стоимость строения восстановительная \_\_\_\_\_ тыс. руб.  
Балансовая \_\_\_\_\_ тыс. руб.
7. Общая площадь \_\_\_\_\_ м2  
в том числе: а) жилая \_\_\_\_\_ м2 (квартир комнат \_\_\_\_\_  
жильцов \_\_\_\_\_);  
б) торговые помещения \_\_\_\_\_ м2  
в) промышленные \_\_\_\_\_ м2  
учреждения \_\_\_\_\_ м2  
д) склады \_\_\_\_\_ м2  
е) \_\_\_\_\_ м2

## II. Содержание осмотра и проведенные испытания

Мы, нижеподписавшиеся \_\_\_\_\_

С \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ г.

произвели осмотр вышеупомянутого строения. Помимо внешнего осмотра строения произведено:

- а) открытие шурфов \_\_\_\_\_
- б) простукивание штукатурки и облицовки \_\_\_\_\_
- в) снятие архитектурных деталей для осмотра конструкций и их креплений  
\_\_\_\_\_
- г) вскрытие конструкций для определения их сохранности \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- д) испытание несущих конструкций \_\_\_\_\_
- е) взятие проб материалов и передача их в лабораторию для испытаний  
\_\_\_\_\_
- ж) проверка действия санитарно-технических устройств и другого инженерного оборудования  
\_\_\_\_\_
- з) опытная топка комнатных печей и кухонных очагов \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## III. Результаты осмотра частей зданий и его конструкций

№ п. п.	Части здания и конструкции с указанием материалов (бутовый камень, кирпич, железобетон, дерево, металл и т. д.)	Ед. изм.	Количество		Техническое состояние частей здания и конструкций	Решение гл. инженера
			всего	В том числе требует ремонта		
1	Фундаменты:					
	ленточные под отдельные опоры	м				
2	Цоколь	м2				

3	Стены:					
	наружные	»				
	внутренние	»				
	колонны и столбы	шт.				
4	Фасады:					
	архитектурная отделка	м2				
	балконы и карнизы	»				
	пожарные лестницы	м				
5	Водоотводящие устройства:					
	трубы	»				
	воронки и отметы	шт.				
	покрытия поясков	м				
	внутренние водосточные трубы и детали	шт.				
6	Крыши:					
	кровля	м2				
	парапеты и решетки	м				
7	Перекрытия:					
	чердачные	м2				
	междуэтажные	»				
	надподвальные	»				
8	Полы:					
	на перекрытиях	м2				
	первого этажа	»				
	подвала	»				
9	Перегородки:					
	несущие	»				
	самонесущие	»				
10	Окна и двери:					
	окна и балконные	»				
	двери	»				
	витрины	»				
	наружные двери	»				
	внутренние двери	»				
11	Лестницы:					
	марши	»				
	площадки	»				
12	Печи и очаги	шт.				
13	Благоустройство:					
	от мостки и тротуары	м2				
	прямки	»				
	заборы и ограды	м				
IV. Результаты осмотра инженерного оборудования						

1	Центральное отопление:					
	радиаторов	м2				
	сетей	м				
2	Котельные:	»				
	котлов, работающих на газовом топливе	м2				
	работающих на угле					
	узел управления ТЭЦ	шт.				
3	Горячее водоснабжение:					
	приборов	»				
	бойлеров	»				
	сетей	м				
4	Водопровод:					
	приборов	шт.				
	сетей	м				
5	Канализация:					
	приборов	шт.				
	сетей	м				
6	Газооборудование:					
	приборов	шт.				
	сетей	м				
7	Вентиляция:					
	коробов в жилых и вспомогательных помещениях	»				
8	Электрооборудование:					
	сетей	»				
	точек	шт.				
9	Лифты	»				
10	Мусоропроводы	»				
11	Радио и телевизионные устройства:					
	точек	»				
	антенны на крыше	»				

На основании результатов осмотра и испытаний комиссия считает, что:

- 1) строение находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте;
- 2) строение требует капитального ремонта,

Объемы работ, подлежащих исполнению, указаны в разд. III и IV настоящего акта (ненужное зачеркнуть).

Подписи: \_\_\_\_\_

Место печати

акт общего осмотра здания;

генеральный план территорий с указанием домов» намеченных к ремонту;

технический паспорт дома;

инвентаризационный план дома (на кальке).

Отчет о проведенных технических изысканиях содержит фактические данные осмотра конструкций, статические и технико-экономические расчеты, обосновывающие предложения по ремонту. Результаты изысканий согласовывают с заказчиком. К отчету, как правило, прикладывают инвентаризационный план

дома с нанесением разбивочных осей. На втором этапе отбора домов, назначаемых на капитальный ремонт, обследованные дома включают в титульные списки проектных работ будущего года, после их утверждения заказчик выдает проектной организации задание на проектирование и заключает с ней договор на выполнение этих работ. Третий этап отбора домов на капитальный ремонт завершается включением их в титульный список по капитальному ремонту на предстоящий год.

При отборе на капитальный ремонт малоценных домов высотой до трех этажей в крупнейших, крупных и средних городах необходимо исходить из того, что большинство таких домов имеют высокий процент физического износа и поэтому следует ограничиваться лишь мероприятиями по их поддержанию. Кроме того, надо учитывать, что ценность городской территории (особенно районов со сложнейшей застройкой в центральных частях городов) по градостроительным и экономическим расчетам зачастую оправдывает снос малоценных зданий и предоставление освобождаемых территорий под новое жилищное строительство.

## 2.2. ЗАДАНИЕ (ЗАКАЗ) НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

В соответствии с утвержденными планами капитального ремонта заказчики с участием генерального проектировщика составляют задание на проектирование по каждому зданию в отдельности или их комплексу.

Задание на проектирование включает следующие основные исходные данные:

1. Основание для проектирования (решение исполкома местного Совета народных депутатов, приказ министерства или ведомства). 2. Назначение и типы встроенных нежилых помещений, их расчетная мощность, вместимость или пропускная способность, состав и площади помещений, рабочая площадь. 3. Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания. 4. Рекомендуемые типы квартир и их соотношение (для ремонта с перепланировкой). 5. Основные требования: к инженерному и технологическому оборудованию; к конструктивному решению и материалам несущих и ограждающих конструкций; к отделке зданий; к предельной массе элементов сборных конструкций. 6. Стадийность проектирования, указания о необходимости разработки вариантов проектных решений с уточнением количества вариантов. 7., Наименование проектной организации - генерального проектировщика. 8. Наименование ремонтно-строительной организации - генерального подрядчика, а также сведения о предприятиях, на которых могут изготавливаться конструкции и изделия. 9. Сроки и очередность ремонта, требования к благоустройству площадки. 10. Наименование, адрес проектируемого объекта.

Состав задания уточняют применительно к особенностям объектов и регионов, условиям организации ремонта.

Утвержденные в установленном порядке задания на разработку проектно-сметной документации должны быть переданы проектной организации не позднее 1 апреля года, предшествующего году проектирования.

В Инструкции Госгражданстроя при Госстрое СССР - ВСН 55-87 (р) указано, что в целях широкого применения прогрессивных конструкций, материалов и изделий, средств механизации, обеспечения единства строительных решений и оптимального количества типоразмеров конструктивных элементов, материалов и изделий генеральный подрядчик обязан разработать на предстоящее пятилетие и согласовать с генеральным подрядчиком основные положения по организации проведения ремонта зданий для городов, областей, республик. Задание на проектирование подготавливает заказчик с последующим согласованием с проектной организацией. В случаях когда ремонт намечено осуществлять комплексами (очередями), в задании должны быть оговорены мероприятия по обеспечению возможности нормальной эксплуатации остальных секций на период ремонта других комплексов (очередей) и примыкающих зданий.

Задание на проектирование ремонта (по каждому зданию в отдельности по установленной форме), заказчик согласовывает в течение не более 30 дн. с соответствующими органами исполкома Совета народных депутатов в порядке, установленном этими органами или с соответствующими заинтересованными организациями министерств (ведомств).

Согласование оформляют в виде прилагаемого к заданию на проектирование разрешительного документа на выполнение ремонта. При большом количестве жилых зданий, подлежащих выборочному ремонту, задание на проектирование может быть представлено списком-заданием с приложением к нему исходных материалов (см. с. 108). Состав дополнительных исходных материалов к заданию на проектирование устанавливает проектная организация по согласованию с заказчиком.

Вместе с заданием на проектирование объектов заказчик выдает проектной организации следующие исходные данные:

разрешительный документ на выполнение ремонта;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное исполкомом Совета народных депутатов;

задание от инспекции по охране памятников архитектуры (при необходимости);

разрешение (или технические условия) на присоединение ремонтируемого здания или сооружения к источникам электроснабжения, инженерным сетям или коммуникациям;

материалы по ранее проведенным техническим обследованиям и ранее выпущенные по данному строению проектно-изыскательские материалы;

оценочные акты и решение исполкома Совета народных депутатов о сносе и характере компенсации на сносимые здания и сооружения/не находящиеся на балансе заказчика проекта;

акт эксплуатирующей организации о техническом состоянии конструкций здания, конструктивных элементов и инженерного оборудования по данным последнего осмотра;

инвентаризационные поэтажные планы (в кальке) с указанием площадей помещений и объема здания по данным Бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной не ранее трех лет до начала проектирования;

паспорт строения с указанием величины физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов;

справка о состоянии газовых сетей и оборудования;

акт эксплуатационной организации, утвержденный районным (городским) жилищным управлением на замену санитарно-технического оборудования;

поквартирная опись ремонтных работ (для объектов ремонтируемых без прекращения эксплуатации);

справка эксплуатирующих организаций о состоянии лифтов;

справка от эксплуатирующей организации о состоянии ЦТП;

справка от эксплуатирующих организаций о состоянии ОДС и т. д.;

решение исполкома Совета народных депутатов о назначении встроенных нежилых помещений;

разрешение на закрытие движения и отвод транспорта; вскрытие дорожного покрытия.

Объем исходных данных для проектирования капитального ремонта зданий и сооружений определяет в каждом конкретном случае проектная организация в зависимости от технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования объектов, подлежащих ремонту.

Содержание и порядок утверждения заданий на проведение проектно-изыскательских работ и их финансирование, а также разработка проектов и смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений несколько отличаются от общих положений, принятых для заданий на разработку проектов и смет для жилищно-гражданского и промышленного строительства.

Задание на проектирование является первичным юридическим документом. Он включает:

а) адрес здания (жилого дома, школы, больницы и т. п.) с указанием наименования города ^района, поселка), улицы, номеров дома, строения или корпуса, принадлежащего соответственно ДЭЗ, РЭО, гор (рай) оно, гор (рай) здраву и т. п.;

б) характеристику;

технического состояния существующего здания, в которой указывают балансовую (восстановительную) стоимость сооружения (тыс. руб.); физический износ конструктивных элементов и здания в целом по данным Бюро технической инвентаризации (%); объекта (здания): год постройки, год надстройки, год и вид последнего капитального ремонта, площадь застройки (м<sup>2</sup>), строительный объем здания (м<sup>3</sup>), общую полезную площадь (м<sup>2</sup>), число квартир, количество проживающих (чел.)-для жилых зданий; основных конструктивных элементов здания с указанием их типа и материала фундаментов, стен и перекрытий; этажность, с подвалом (без подвала) площадью (м<sup>2</sup>); виды благоустройства на объекте (наличие центрального отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, ванн, газа, лифтов, мусоропроводов, слаботочных устройств и т. п.); подвалов и этажей с указанием, что в них расположено (в подвале - склад, учреждение, мастерская и т.п.; на этаже - детские учреждения, магазин, парикмахерская, сберкасса и т.п.);

в) краткую характеристику мощности объектов (культурно-бытовых, коммунальных, лечебных, торговых и др.);

г) дефекты объекта, установленные плановыми и внеочередными осмотрами, проведенными в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» или «Положениями о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»;

д) вид капитального ремонта - с перепланировкой или без перепланировки, заменой перекрытий или без замены (частичной, полной); выборочной - вид конструкций, подлежащих ремонту;

е) требования к проекту (рабочему проекту) и особые условия проектирования.

После получения задания на проектирование капитального ремонта здания со всеми исходными документами и заключения договора с заказчиком проектная организация приступает к выполнению проектных работ.

### 2.3. СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ

На основании полученных от заказчика задания на проектирование и исходных данных и других указанных выше документов генеральная проектная организация составляет строительный паспорт на капитальный ремонт зданий.

Согласовано:  
Рай (гор) архитектор

Утверждаю:  
Зам. председателя рай (гор) исполкома

(фамилия, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 г.

**Список-задание (форма) на проектирование  
капитального ремонта жилых зданий в 19 \_\_\_\_ г.**

по \_\_\_\_\_

(наименование района, города)

№ п. п.	Адрес объекта (улица, № дома, строения или корпуса и серия дома)	№ ДЭЗ управления домами ЖЭКа	Балансовая (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Фактический износ по данным БТИ	Характеристика здания							
					год постройки, надстройки	год и вид после днего капитального ремонта	Этажность	площадь застройки, м2	Строительный объем, м3	полезная площадь, м2	Жилая площадь, м2	количество квартир
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Продолжение

№ п. п.	Адрес объекта (улица, № дома, строения или корпуса и серия дома))	Характеристика здания					Благоустройство							
		Количество проживающих, чел.	Площадь подвала, м2	Тип и материал фундаментов	Тип и материал стен	Тип и материал перекрытий	Центральное отопление	Канализация	Холодное и горячее водоснабжение	газ	лифты	и др.	Дефекты здания и вид намечаемого ремонта	Назначение здания или его части (подвала) после капитального ремонта
1	2	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

Начальник рай (гор) жилуправления \_\_\_\_\_ (фамилия, подпись)

Начальник отдела технического

надзора за капитальным ремонтом \_\_\_\_\_ (фамилия, подпись)

Строительный паспорт содержит следующие данные:

задание на проектирование;

исходные данные для проектирования; ; ; принципиальные решения по виду ремонта;

предложения по организации площадки ремонта, использованию механизмов, промежуточных складов (при



необходимости);

рекомендации (при необходимости) о сносе строений, зеленых насаждений, отселении жильцов и арендаторов, проведении дополнительного технического обследования здания;

ситуационный план М 1:2000 и геоматериалы М 1:500.

Выше указан примерный рекомендуемый состав строительного паспорта на капитальный ремонт жилого дома при двухстадийном проектировании. При одностадийном проектировании состав данных строительного паспорта можно сократить в зависимости от вида и объемов ремонта.

Строительный паспорт на капитальный ремонт зданий утверждает заказчик в сроки не более 30 дн. Утвержденный строительный паспорт является основанием для отселения жильцов из дома, подлежащего ремонту.

Сроки действия согласования проектных решений и условий на присоединение проектируемых объектов к источникам снабжения, сетям и коммуникациям, приводимые в строительном паспорте, не должны быть менее нормативной продолжительности проектирования и ремонта здания.

Кроме вышеуказанных исходных данных в строительный паспорт на капитальный ремонт здания могут быть включены следующие данные: разрешительная документация исполкома Совета народных депутатов; архитектурно-планировочное задание; акт на замену санитарно-технического оборудования, выданный эксплуатационной организацией и утвержденный районным (городским) жилищным управлением, и поквартирная опись ремонтных работ; решение исполкома Совета народных депутатов о назначении использования первого этажа (подвала, цокольного этажа); техническое задание на технологию встроенных помещений; техническое заключение по результатам инженерных изысканий, данные о геологических и гидрогеологических условиях площадки (при необходимости).

Строительный паспорт заказчик (при участии проектной организации) согласовывает со строительной организацией по строительным материалам и конструкциям, средствам механизации ремонтных работ, формам и методам проведения работ.

После подготовки к проектированию капитального ремонта строений и получения задания на проектирование приступают к инженерно-изыскательским работам и инженерно-техническому обследованию зданий, назначенных на капитальный ремонт.

#### **2.4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ НАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Основной целью инженерно-технического обследования зданий является обоснование целесообразности ремонта на основе технической необходимости, экономической целесообразности и комплексного анализа градостроительной возможности.

Инженерное изыскание (обследование) здания проводят в следующей последовательности:

изучение архивных материалов, ознакомление с инвентаризационными данными и показателями технического паспорта; уточнение целевого назначения изысканий исходя из намеченного вида ремонта;

предварительное обследование здания, выявление его конструктивной схемы, анализ планировки здания, установление мест вскрытий, шурфов, мест взятия проб; описание состояния конструкций и инженерного оборудования, деформаций, повреждений, отступлений от норм и правил технической эксплуатации жилых зданий;

выполнение архитектурных обмеров зданий и фотофиксация здания;

изучение архитектуры здания в увязке с архитектурой улицы, квартала; фотографирование фасадов;

детальное обследование конструкций, деталей и инженерного оборудования в натуре с обмерами (при необходимости); выявление несущей способности конструкций; получение данных о состоянии скрытых конструкций и при необходимости – геологии и гидрогеологии участка.

При вскрытии конструктивных элементов выясняют и уточняют их размеры, взаиморасположение, материал и состояние конструктивных элементов.

Места вскрытий обозначают на соответствующих планах и разрезах (рис. 2.1 и 2.2). Вскрытия конструктивных элементов выполняет проектная организация силами заказчика для получения наиболее полных предпроектных данных. Места и характер вскрытий определяет организация, ведущая проектирование.

Планы и разрезы с обозначением мест предполагаемых вскрытий и их характера (перекрытия, перегородки и т.п.) проектная организация передает заказчику за 5 дн. до начала вскрытий, при дополнительном обследовании – подрядчику в те же сроки.

Заказчик не позднее чем за 3 дн. до начала работ должен сообщить о намечаемом вскрытии конструкций арендаторам и жильцам, в помещениях и квартирах которых оно намечено.

За 2 дн. до намеченной даты заказчик ставит в известность проектную организацию о возможности приступить к работам. Проектная организация должна начать освидетельствование мест вскрытий не

позднее 1 сут с момента получения извещения о возможности приступить к этим работам.

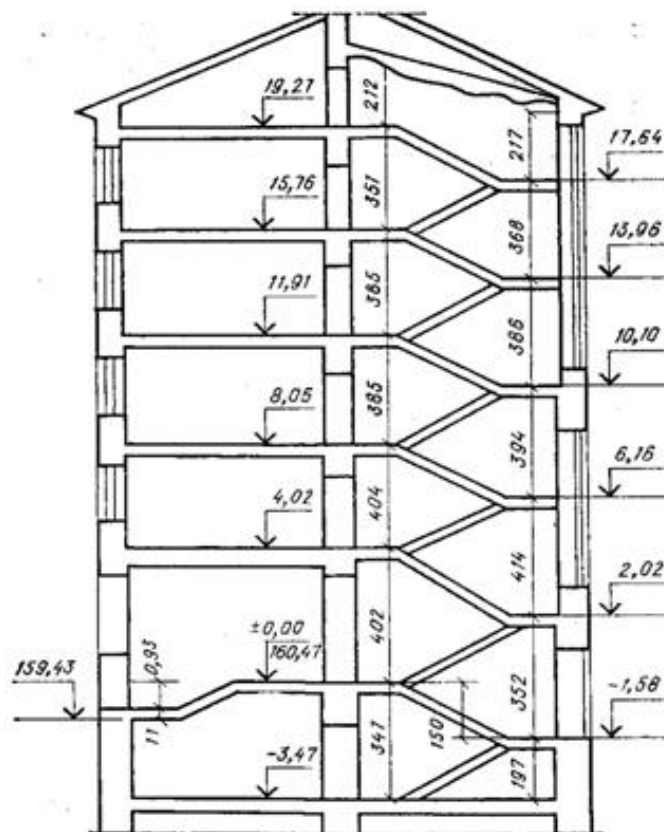


Рис. 2.1. Разрез жилого дома

Проектная организация обязана своевременно поставить в известность заказчика об окончании обследования.

Для уточнения проектных решений и технического состояния конструктивных элементов здания, вскрытие которых в условиях заселенности квартир не осуществлялось, в случае отселения жильцов из ремонтируемого дома выполняют (при необходимости) дополнительное техническое обследование конструкций.

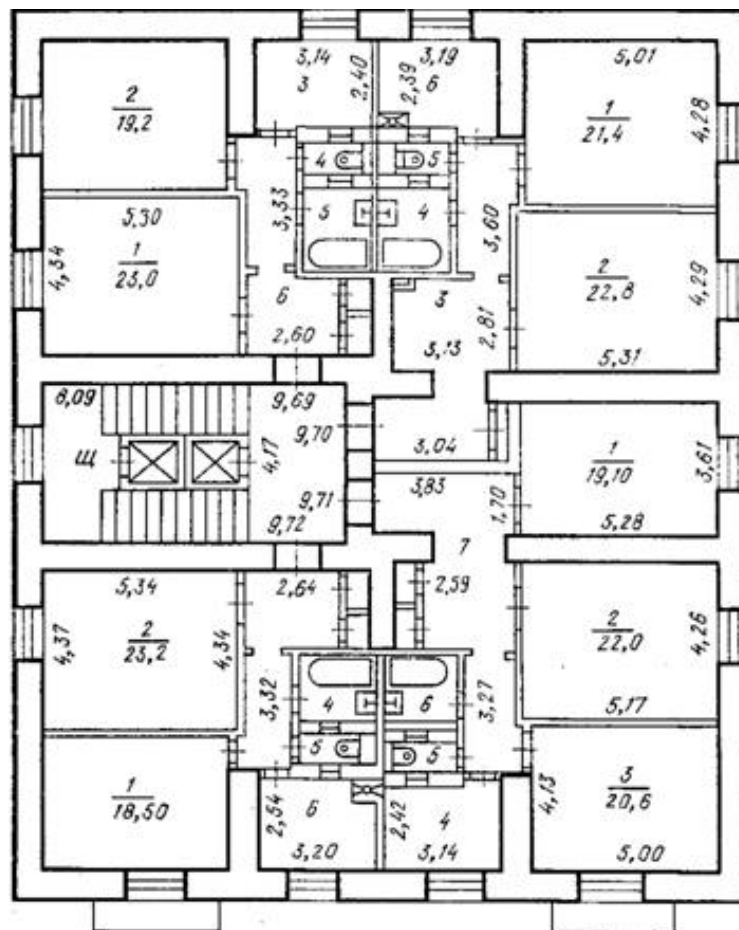


Рис. 2.2. Фрагмент плана этажа по проекту капитального ремонта с перепланировкой жилого дома

Его производят не позднее 30 дн. после передачи дома подрядчику для капитального ремонта. Работы по вскрытию в этом случае осуществляет подрядчик, обследования и необходимую корректировку проекта – проектная организация.

При назначении мест вскрытий необходимо: проверить наличие материалов, характеризующих состояние обследуемых элементов;

выявить доступ к местам вскрытий (возможность осмотра, замер вскрытых конструкций и взятие проб материалов скрытых конструкций для механических испытаний и химического анализа); установить возможность последующей тщательной заделки вскрытых мест. При назначении наружных мест вскрытий (фундаменты, основания) руководствуются планами подземных коммуникаций – это позволяет избежать их повреждения.

Не позднее 3 дн. после завершения обследований места вскрытий подлежат заделке. Заделку выполняет заказчик своими силами и за счет собственных средств под наблюдением представителя проектной организации. При вскрытии конструкций, как правило, определяют степень повреждения и процент износа конструкций.

При техническом обследовании здания обычно уточняют инвентаризационные поэтажные планы и планы дворовой территории, а при их отсутствии делают съемку с натуры отдельных конструктивных элементов и частей зданий, требующих ремонта (съемка с натуры позволяет установить размеры существующих конструкций, частей здания и т. п.). Уточнения поэтажных планов и обмеры выполняет эксплуатирующая организация.

При проведении технических обследований особое внимание следует обращать на определение технического состояния конструкций и инженерного оборудования, отдельных конструктивных элементов и частей здания и их физического износа для установления возможности сохранения и использования при ремонте, выявления имеющихся запасов прочности. При этом надо применять инструментальные методы контроля. Технические обследования выполняет проектная организация в установленном ею объеме в зависимости от местных условий.

## 2.5. ОБМЕРНЫЕ РАБОТЫ

Для определения полного состава и объемов ремонтно-строительных работ, необходимых для разработки качественной проектной документации, производят обмерные работы. С их помощью определяют точные

формы и размеры строения его отдельных конструкций, подлежащих ремонту, фиксируют отклонения стен от вертикального положения, расположение дымовых и вентиляционных каналов, толщину перекрытий; устанавливают ширину и высоту проемов и ниш. В результате обмерных работ составляют эскизы, а затем обмерные планы этажей, подвалов, чердаков, крыши, перекрытий, стропил и других конструктивных элементов в масштабе 1:100. Исходными данными для составления обмерных чертежей являются инвентаризационные планы зданий в масштабе 1 : 200.

Согласно Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий проектно-сметную документацию (смету или расцененные описи работ) на капитальный ремонт зданий, их конструктивных элементов или инженерного оборудования готовят на основании описей работ и обмеров в натуре, если по характеру ремонтных работ не требуется изготовления рабочих чертежей и общая стоимость ремонтных работ на объекте не превышает 10 тыс. руб.

Обмерам подлежат также конструктивные элементы при комплексном капитальном ремонте зданий как в процессе повторных обследований строений (после отселения жильцов из ремонтируемого дома), так и в процессе ремонта конструктивных элементов. Обмерные чертежи ремонтируемого объекта составляют по уточненным планам и съемке с натуры отдельных конструктивных элементов и частей зданий. Неуточненные инвентаризационные планы зданий районных бюро технической инвентаризации (БТИ) не могут служить основой для проектирования.

На базе технического обследования (инженерных изысканий) составляют техническое заключение на здание, которое должно содержать следующие материалы:

данные из технического паспорта и инвентаризационные данные с уточненными поэтажными планами, а при необходимости с ситуационными планами участка;

характеристику существующей планировки, конструкций и оборудования;

сведения о техническом состоянии отдельных конструкций, элементов и частей здания, отделки и внутреннего инженерного оборудования (при необходимости - со вскрытиями и проверочными расчетами);

справку о внешнем благоустройстве и техническом состоянии подземных коммуникаций;

фотоснимки фасадов зданий и их фрагментов;

выводы и предложения о целесообразности, виде капитального ремонта и примерных обмерных работах.

Обмерные чертежи с натуры выполняют в эскизах, после чего вычерчивают на ватмане или кальке в масштабе: для планов этажей, чердаков, подвалов, разрезов, фасадов, разверток каналов - 1 : 100, для планов кровель, схематических планов этажей - 1:200, для узлов и деталей сопряжений - 1:50, 1:25, 1:10. На плане первого этажа проставляют замеры по всему периметру здания на уровне низа оконных проемов; на планах этажей дают размеры помещений, стен, колонн, перегородок, оборудования и другие необходимые размеры и отметки. В разрезах, как правило, показывают размеры лестничных клеток, лестничных маршей, площадок, ступеней, входных дверей; проставляют отметки этажей и промежуточных лестничных площадок, а также отметки низа и верха оконных проемов.

При составлении обмерных чертежей конструкций перекрытий, крыш и других элементов (в необходимых случаях) дают детализированные чертежи (М 1:20). В обмерных чертежах чердаков (при необходимости) фиксируют расположение и размеры вентиляционных каналов, дымоходов, коробов, шахт, стояков, стропил, их узлов и выходов на чердак. В обмерных чертежах крыш отражают существующие схемы водостоков, расположение и размеры выступающих надстроек и слуховых окон, вентиляционных шахт и всех других выступающих конструкций.

Обмерные чертежи фасадов, фрагментов и отдельных участков составляют при частичной перебивке или устройстве вновь оконных и дверных проемов, изменении внешнего облика отдельных архитектурных элементов и деталей (цоколей, балконов и др.).

В зависимости от характера конструктивных элементов, степени и вида ремонта и предлагаемой модернизации производят обмеры:

оконных и дверных проемов, а также простенков на фасаде;

высоты лестничных площадок в уровнях жилых этажей и промежуточных площадок, подоконников и оконных проемов, подвалов и цокольных этажей при различных отметках (уровнях) отдельных их частей;

цоколя здания;

конструкций кровли (стропил, стоек и т.п.); планировки и конструкций чердачного помещения; балконов и решеток ограждения; оконных и дверных столярных изделий;

прочих конструктивных и планировочных элементов здания; вестибюлей и лестничных клеток;

входов в здание, а также расстояний между элементами конструкций.

В случае частичной перепланировки кухонь и санузлов обмерам подлежат только те части квартир, где предполагается изменить габариты помещения.

При обмерах используют следующие инструменты и подсобные материалы: матерчатую 10-метровую рулетку,

складной плотницкий метр, рейку длиной 1,5 – 2 м; инвентаризационные поэтажные планы (М 1 : 200), а также схемы или эскизы отдельных элементов плана, фасада, разреза, составленные непосредственно на объекте.

Обмер проемов (оконных и дверных) и простенков на фасаде производят либо путем замера по нарастающим числовым размерам либо путем одинарного замера. При первом способе используют 10-метровую рулетку, натягиваемую с двух сторон. Отсчет ведут по нарастающей с привязкой расстояний каждой обмерной грани к нулевой отметке.

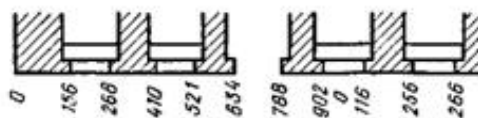


Рис. 2.3. Обмер длины фасада от угла до угла



Рис. 2.4. Обмер фасадной цепочки здания способом замеров по нарастающим числовым размерам

Работу выполняют два работника. Преимуществом этого способа является большая точность обмера всей длины фасада от угла до угла здания (рис. 2.3).

При втором способе обмеряют каждый проем и простенок в отдельности (рис. 2.4). Положительным в этом способе является возможность проведения обмера одним человеком, который пользуется складным деревянным метром. При втором способе обмера следует производить контрольный обмер общей длины фасада 10-метровой рулеткой.

Как правило, в зданиях старой постройки разница величин однотипных оконных проемов и простенков колеблется в пределах 3–5 см. Размеры проставляют в сантиметрах с округлением величин в ближайшую сторону. Однотипные окна необходимо замерять в трех-четырёх местах.

Обмер высоты лестничных клеток обычно выполняют в двух местах: в уровнях входов в квартиры (уровни этажей) и в местах промежуточных площадок. Отсчет производят от пола до пола. Замер высоты цокольного марша, ведущего с уровня земли на уровень первого этажа, позволяет определять абсолютную отметку чистого пола первого этажа (если она не указана в техническом заключении). По отметкам обмеров можно определить относительные отметки этажей, промежуточных площадок и отметки оконных и дверных проемов.

Для определения объемов ремонтных работ следует измерять размеры существующих дверных и других проемов в капитальных стенах. Обмеры необходимы также для определения размеров разбивки капитальных стен (уширение проемов, перебивка их, пробивка новых проемов) и объема закладки проемов при их заделке. За начало обмера рекомендуется брать какую-либо капитальную стену.

Величины пролетов в чистоте между капитальными несущими стенами важны для определения точных длин балок, плит и т. п. Пролеты необходимо замерять на всех этажах, где несущие стены имеют по высоте уступы при переходе от одной толщины к другой.

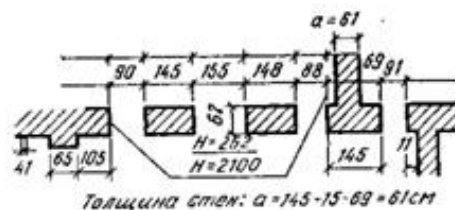


Рис. 2.5. Сквозной замер между наружными стенами

Если невозможно замерить пролет от стены до стены, следует обмерить длину помещений и прибавить толщину находящихся в них перегородок. Там, где возможно, надо производить сквозной замер между наружными стенами, как показано на рис. 2.5.

Обмер высоты подоконников и оконных проемов обычно выполняют на всех этажах, выходящих на главный и дворовый фасады. Это требуется для определения относительных отметок низа и верха проемов и выбора типа отопительных приборов.

Для определения высоты оконного проема в кирпичной кладке  $H$  к величине, замеренной от верха подоконной доски до откоса  $h$ , прибавляется толщина штукатурного слоя сверху (4-5 см) и толщина установки подоконной доски снизу (5-7 см). Например, если  $h = 215$  см, то  $H = 215 + 4 + 7 = 226$  см (рис. 2.6).

По данным обмера оконных проемов подбирают размеры столярных оконных блоков, подлежащих замене.

Обмер цокольной части фасадов здания необходим для определения размера облицовки цоколя. Высоту цоколя измеряют в характерных местах - углах и уступах здания, в местах существующих и проектируемых входов (на первый этаж и в подвал). При облицовке цоколя гранитными плитами (для точного определения размеров отдельных плит) замеряют фасадную цепочку в уровне окон подвала и высоту оконных проемов.

Обмеры выступов цоколя следует соотносить с вышележащей плоскостью стены, так как нередко они бывают различными в отдельных частях здания. Обрез цоколя зданий, как правило, соответствует уровню пола первого этажа (рис. 2.7).

Приведение в порядок входов в здание, вестибюлей и лестничных клеток включает в себя разработку решений по устройству входных площадок и козырьков, по облицовке тамбуров, вестибюлей, лестничных клеток и лифтовых шахт декоративными материалами, а также ремонт и восстановление архитектурных деталей и элементов, оформление интерьеров указанных помещений. При обследовании и обмерах планировочных элементов составляют обмерный чертеж. Количество обмеров должно быть достаточным для выявления точных разверток внутренних стен и фрагментов входов.

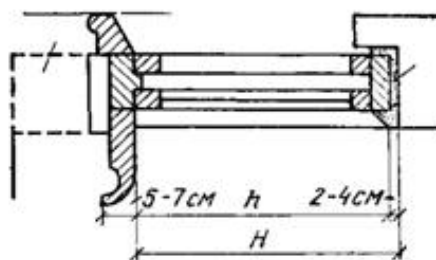


Рис. 2.6. Определение высоты оконного проема в кирпичной кладке

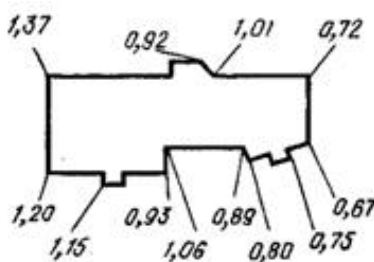


Рис. 2.7. Схема обмеров высоты цоколя здания

(Это необходимо для определения сметной стоимости ремонтных работ).

Обмер конструкций крыш выполняют для уточнения их технического состояния. При реконструкции стропильной системы (замене отдельных сгнивших элементов и т. п.) производят обмер несущих элементов - стоек, стропильных ног, подкосов, лежней и др. В наиболее характерных местах предполагаемого ремонта и при замене отдельных элементов уточняют высоту от чердачного перекрытия до коньков кровли.

При сохранении существующей стропильной системы чердачное пространство, как правило, не подвергается изменению. Обмеры следует производить либо при надстройке здания (превращении чердака в этаж), либо при переоборудовании его в технический чердак с плоской кровлей. В этих случаях выполняют обмер всех существующих капитальных стен, выходящих выше уровня чердачного перекрытия, их высоты с фиксацией перепадов, уступов, проемов, а также толщины стен и т. п. Замеряют высоту от чердачного перекрытия до мауэрлата и проемов, ведущих с лестничной клетки на чердак. Эти обмеры помогают точно определить объемы необходимых работ (разборка стен, закладка проемов и т.п.).

В случаях когда столярные изделия приходят в негодность и требуют полной замены с сохранением (по архитектурным соображениям) прежнего рисунка, для проектирования новых столярных

изделий выполняют обмерные работы. Обмерам подлежат все типы иконных и дверных блоков ремонтируемого здания. Общую ширину оконного блока рекомендуется замерять по наружным переплетам.

При проектировании столярных изделий к этой величине прибавляют толщину новой коробки. Вертикальное членение замеряют по краям переплетов, фрамуг и осям промежуточных обвязок. Дверные блоки (вход в здание), соответствующие определенному стилю существующей архитектуры, замеряют полностью с зарисовкой и замерами всех сечений обвязок, размеров филенок и т. п.

Нередко при капитальном ремонте возникает необходимость устройства на фасадах зданий балконов по размеру и типу существующих. В этих случаях замеряют все конструктивные элементы балконов, а также осуществляют зарисовку и замер сечений их металлических ограждений.

## 2.6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЗДАНИЕ

На основании технического обследования (инженерных изысканий) составляют техническое заключение на здание, содержащее следующие материалы:

данные технического паспорта и инвентаризационные данные с уточненными поэтажными планами, а при необходимости – ситуационные планы участка;

характеристику существующей планировки, конструкций и оборудования;

архитектурные и общестроительные обмеры (при необходимости);

описание существующей планировки, конструктивных элементов, частей здания, отделки внутреннего инженерного оборудования со схемами и проверочными расчетами;

оценку физического износа конструктивных элементов и здания в целом;

сведения о техническом состоянии подземных коммуникаций и внешнего благоустройства;

фотоснимки фасадов зданий и их фрагментов;

выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта, его видах и примерных объемах работ.

Заключение по результатам обследования должно содержать следующие данные: общую пояснительную записку (описание здания и площадки застройки); материалы результатов архивных исследований; подробное описание конструкций и технического состояния элементов здания фундаментов, стен, перекрытий, лестниц и т. д. с указанием физического износа; сведения о геологических и гидрогеологических условиях площадки; подробное описание имеющихся деформаций и повреждений; оценку выполнения норм и правил технической эксплуатации; выводы и предложения по виду, характеру и объему ремонта; основные чертежи – топографическая съемка плана, участка (М 1 : 100, 1 : 500) с указанием мест разработки скважин, шурфов и т. д.; инженерно-геологические разрезы; планы этажей с указанием конструкций, деформаций, повреждений, мест вскрытий, обследований; фасады и разрезы (при необходимости), детали конструкций.

К техническому заключению прилагают фотографии фасадов, деформаций конструктивных элементов здания, инвентаризационные чертежи, поэтажные планы, поверочные расчеты конструкций, данные лабораторных исследований и полевых испытаний.

Состав заключения можно уточнять и сокращать в соответствии с особенностями объекта, видом ремонтных работ и условиями ремонта. Техническое заключение о состоянии конструкций и инженерного оборудования выпускается отдельным томом.

Изыскательская организация несет ответственность за полноту изысканий, выполняемых при проектировании капитального ремонта зданий. При необходимости по заданию проектной организации проводят дополнительные обследования, обеспечивающие полноту материалов.

После отселения жильцов из ремонтируемого дома выполняют повторное обследование конструкций для уточнения проектных решений. По результатам повторного обследования делают дополнительное техническое заключение. Измерения по результатам повторного обследования вносят в проектно-сметную документацию в месячный срок после его проведения.

Работы по дополнительному техническому обследованию оплачивает заказчик (за счет средств капитального ремонта).

## 2.7. ПОВТОРНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ РЕМОНТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ ПОСЛЕ ОТСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ

Техническое заключение не всегда отражает действительную ситуацию, характеризующую состояние несущих конструкций. Объясняется это следующими причинами:

при обследовании жилого дома нередко нельзя вскрыть конструктивные элементы, так как доступ к ним бывает затруднен;

размеры и отметки, указываемые в паспортах, получаемых от Бюро технической инвентаризации,

недостаточно точны.

При повторном обследовании освобожденного для ремонта здания или в процессе производства работ на объекте уточняют размеры отдельных конструктивных элементов (металлических балок, оконных и дверных заполнений, перегородок, санитарно-технических кабин, встроенных шкафов и др.).

Повторное обследование здания предусматривает осмотр;

подвалов, не доступных для обследования во время эксплуатации;

кладки стен после разборки облицовки и отбивки штукатурки (особое внимание обращают на стены в помещениях предприятий торговли и общественного питания, культурно-бытового обслуживания населения, закрытые при эксплуатации встроенной мебелью, облицованные плитками и другими отделочными материалами);

перекрытий в санузлах;

оконных и дверных коробок, закрытых штукатуркой. Повторное обследование обеспечивает:

проведение обмерных работ и установление фактических размеров между стенами после снятия облицовки и отбивки штукатурки;

уточнение подлежащих возврату от разборки и замены конструкций материалов, пригодных для повторного использования.

По итогам повторного обследования составляют акт, в котором отмечают соответствие проекта смете намечаемого ремонта или необходимость корректировки имеющейся документации. К акту прилагают перечень дополнительных чертежей или перечень чертежей, подлежащих исправлению.

## **2.8. ВОПРОСЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Проектно-изыскательские организации при проектировании капитального ремонта зданий должны обеспечивать высокую эффективность использования средств, выделяемых на капитальный ремонт за счет: сохранения и наиболее эффективного использования существующих конструкций и оборудования;

устранения неисправностей всех элементов жилищного фонда;

механизации и автоматизации производственных процессов и дальнейшего сокращения ручного труда;

повышения степени заводской готовности поставляемых строительных конструкций и изделий;

повторного использования материалов, изделий, деталей, оборудования, полученных от разборки;

применения индустриальных методов ремонта и эффективных форм его организации, обеспечивающих повышение производительности труда;

совершенствования объемно-планировочных и конструктивных решений ремонта зданий, рационального применения монолитного железобетона, широкого использования легких несущих и ограждающих конструкций и других прогрессивных изделий и материалов и эффективного инженерного оборудования.

В зависимости от характера предстоящего ремонта объекты ремонта подразделяются на:

сложные - при полной и значительной перепланировке, модернизации, реконструкции, надстройках, пристройках и т. п.;

технически несложные - при замене отдельных конструкций или инженерно-технического оборудования зданий;

простые - при отделочном ремонте, ремонте фасадов, кровель и других работ, где практически не требуется выдача проектных решений.

Проектирование капитального ремонта зданий осуществляют:

в одну стадию - рабочий проект со сводным сметным расчетом стоимости (для технически несложных и простых объектов);

в две стадии - проект со сводным сметным расчетом стоимости и рабочая документация со сметами (для сложных объектов ремонта, в том числе для крупных и градостроительно важных).

Стадийность разработки проектно-сметной документации устанавливает заказчик в задании на проектирование.

При ремонте простых объектов допускается, как указывалось ранее, разработка только сметной документации (на основе дефектных поквартирных ведомостей и других документов).

В случаях когда в задании на проектирование предусмотрены ремонт и ввод в эксплуатацию зданий и сооружений отдельными пусковыми комплексами, эти комплексы должны быть определены в проекте. В состав задания включают работы, выполнение которых обеспечивает нормальное функционирование законченных комплексов (проживание жителей) и ремонтные работы в последующих очередях (захватках).



В этих случаях в пусковой комплекс в обязательном порядке включают работы по постоянному энерго-, водо- и теплоснабжению.

## Глава 3. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К НЕЙ ТРЕБОВАНИЯ

### 3.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Основой планирования, организации и финансирования капитального ремонта жилых и общественных зданий является проектная документация, отвечающая требованиям «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» ВСН 55-87 (р) Госгражданстроя, «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СНиП 1.02.01 - 85 Госстроя СССР, «Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» Госстроя СССР.

Проектную документацию на капитальный ремонт жилых и общественных зданий, относящихся к технически несложным объектам, разрабатывают, как правило, одностадийно, т.е. в составе рабочего проекта. Для производства комплексного капитального ремонта с перепланировкой и повышением благоустройства этих объектов, с изменением объема строений, их надстройкой и пристройкой разработку технической документации выполняют в две стадии (проект и рабочая документация).

На стадии проекта рассматривают различные варианты проведения капитального ремонта, анализируют техническую и экономическую целесообразность намеченных объемов работ, решают вопросы обеспечения реконструируемых и ремонтируемых объектов теплом, газом, холодной и горячей водой, канализацией, электроэнергией. Проект после его утверждения служит основанием для изготовления рабочего проекта с разработкой рабочих чертежей по всем его частям и сметной документации.

Проектная документация должна иметь в своем составе:

задание на проектирование от заказчика;

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

техническое заключение об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях площадки здания и придомовой территории 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 экспликацию строения, а также решение о благоустройстве;

этажные планы и разрезы с достаточной детализацией и размерами;

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

фасады с отметками и размерами низа и верха проемов, цоколя, поясков, карнизов, коньков крыши и т. п.;

рабочую документацию с необходимой детализацией по инженерному оборудованию и благоустройству территории;

пояснительную записку, содержащую описания: существующей планировки с анализом ее недостатков и выводом технико-экономических показателей; существующих и проектируемых несущих конструкций стен, фундаментов, перекрытий (при их усилении или замене); внутренней отделки помещений и принятых конструкций, описание материалов и характеристику отделки фасада в целом и в отдельных деталях; принятых решений по инженерному оборудованию зданий; проектируемого благоустройства участка;

основные положения по организации работ.

В связи с бурным развитием нового серийного жилищного строительства полносборных домов по типовым проектам, удельный вес которых в жилищном фонде составляет до 70-75 %, в последние годы возросли объемы капитального планово-предупредительного ремонта (ППР) этих домов. В связи с тем, что объекты планово-предупредительного ремонта относятся к технически несложным, разработку проекта их капитального ремонта осуществляют в одну стадию.

Проектно-сметная документация на ППР объектов полносборных зданий, выдаваемая заказчику, должна быть достаточной для организации работ промышленными методами и заблаговременного размещения заказов на изготовление конструкций и деталей в заводских условиях. К каждой части проекта ППР зданий составляется пояснительная записка, содержащая общую часть, характеристику существующего технического состояния, проектное решение. В общей части записки перечисляют исходную Документацию, используемую для подготовки той или иной части проекта.

Если после обследования дома выясняется, что разработки чертежей в какой-либо части проекта не требуется, то составляют техническое заключение о состоянии инженерных систем. Оно состоит из общей части, характеристики существующего технического состояния объекта, выводов и рекомендаций с

указанием объема предстоящих работ.

При разработке проекта на капитальный ремонт зданий архитектурно-строительная часть его должна включать минимальный состав чертежей:

планы первого и типового этажей с указанием мест замены столярных изделий, устройства козырьков, балконов, расширения мусорокамер, ремонтируемых конструктивных элементов;

фасады с указанием дефектов (протечек, трещин и т.п.);

план кровли и чердачного помещения с указанием дефектов и принятых решений по их ликвидации;

фрагменты входов (интерьеры входной группы помещений);

конструктивные чертежи козырьков, крылец, балконов и других элементов;

фрагменты планов с переустройством (устройством) мусорокамер, лифтов, крылец, входов в подвал и т.п.;

повторно применяемые ( типовые) чертежи;

обмерные чертежи (для хранения в архиве);

чертежи по благоустройству дворовых территорий.

Для обеспечения высокого качества проектной документации, сокращения сроков и удешевления, стоимости проектирования и ремонта проектные организации должны:

предусматривать в проектах повышение капитальности зданий за счет применения более прочных и долговечных материалов (кроме материалов стен), сборных конструкций и прогрессивные индустриальные методы производства работ;

учитывать необходимость максимального сохранения существующих элементов конструкций или частей здания, не имеющих существенных повреждений и деформаций;

применять типовые решения, предусматривающие использование сборных конструктивных элементов и деталей, изготавливаемых в заводских условиях или в производственных предприятиях ремонтно-строительных организаций;

тщательно проверять возможность и целесообразность использования старых материалов (от разборки конструкций) и инженерного оборудования.

Рабочие чертежи на капитальный ремонт зданий составляют при перепланировке квартир или служебных помещений, усилении или частичной замене фундаментов, креплений или перекладке части стен; при усилении и замене перекрытий, замене и реконструкции крыши под другие кровельные материалы, замене печного отопления на центральное; при оборудовании котельных, газификации и электрификации зданий.

### 3.2. ЧЕРТЕЖИ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

На заглавном листе комплекта чертежей архитектурно-строительной части проекта приводят общие указания. В них, как правило, перечисляют исходные данные, на основании которых разрабатывают рабочие чертежи:

проект с указанием инстанций, согласовавших его, даты согласования и номера протоколов;

наименование организации, разработавшей проект;

перечень заданий на разработку рабочих чертежей, если они выданы другими организациями;

протоколы совещаний и другие документы, на основании которых в проект внесены изменения;

обмерные чертежи существующих конструкций;

строительный паспорт.

**Таблица 3.1. Строительные конструкции, принятые в проекте**

Наименование	Характеристика
<b>Строительные конструкции</b>	
Фундаменты	Под стены - из бетонных блоков
Стены наружные	Закладка проемов - из кирпича. Усиление простенков - обоймами
Стены внутренние	Лестничных клеток - из кирпича глиняного обыкновенного по ГОСТ 530-71
Перемычки	Железобетонные - в новых стенах; металлические - над вновь пробиваемыми проемами
Перекрытия	Панели многопустотные

Перегородки	Панели гипсобетонные толщиной 80 мм
Санузлы	Санитарно-технические кабины объемные железобетонные
Лестницы	Сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам
Крыша	Чердак полупроходной, Я =1,2 м с внутренним водостоком; покрытие - панели ребристые. Кровля - ковер рулонный
Балконы	Плиты по металлическим конструкциям
Ограждение	Металлические с экранами из асбестоцемента на кляммерах
Двери внутренние	По альбому (указывают шифр альбома)
Двери наружные	Индивидуальные
Окна	С двойными переплетами индивидуальные
Мусоропровод	Трубы асбестоцементные
<b>Отделка фасадов</b>	
Цоколь	Облицовка керамической плиткой «кабанчик»
Главный фасад	Терразитовая штукатурка
Дворовый фасад	ПХВ окраска
Балконы - ниже поверхности	То же
Ограждение	Металлические элементы - окраска масляными красками
Отделка столярки:	
окна	Окраска масляными красками
двери	Окраска прозрачным лаком
Отделка помещений в здании	Дается по форме «Ведомость отделки помещений»

В указаниях дают абсолютную отметку, принимаемую условно за 0.00 (см. рис. 2.1). Кроме того, приводят основные указания о производстве подготовительных работ и последовательности разборки конструкций: по стенам и фундаментам – требуется или нет разборка участков стены, пробивка проемов для монтажа элементов, крепление простенков до укладки балок –перекрытий и т. п.; по перекрытиям – производится полная или частичная разборка перекрытий, а также указываются мероприятия по решению временных креплений для устойчивости конструктивных элементов и т. п.; по другим видам конструкций (лестницам, лифтам, балконам и др.) – перечисляются сведения по их разборке или временному креплению, по использованию материалов от разборки и т.п., указания о последовательности строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ (фундаментам, стенам, перекрытиям, лестницам), а также по производству работ в зимнее время.

На заглавном листе приводят краткое описание принятых в проекте строительных конструкций и отделки фасадов по приведенной ниже форме (табл. 3.1), которое фактически заменяет пояснительную записку к проекту.

На заглавном листе перечисляют принятые в проекте решения по оформлению входов в здание, вестибюлей подъездов, по цоколям; устройству козырьков над входами; организации мусороудаления; устройству лифтов; по кровле и чердачному помещению (водостоки, температурно-влажностный режим чердака); размещению подсобных и складских помещений для ДЭЗ (склад инвентаря, хранение песка, пищевых отходов и др.); приведению в порядок технических подполий и неарендуемых подвалов; устройству помещений для хранения велосипедов, детских колясок, санок; по уборке лестничных клеток (с применением электроприборов и подводкой горячей и холодной воды и т.п.), по производству ремонта фасадов кровли (в период эксплуатации); по механизированной уборке и поливу дворовой территории; обеспечению возможности аварийного ремонта сантехнических систем с помощью отключающих устройств и доступа к трубопроводам. В проекте решают также вопросы автоматического управления освещением, автоматизации инженерного оборудования, подключения дома к ОДС, освещения дворовой территории. Предусмотрены устройство кодовых замков, флагодержателей, номерных знаков (квартир, подъездов, строений) и освещения номерного знака дома и входов в подъезды, организация мест для почтовых ящиков, доски объявлений.

В перечень примененных стандартов и типовых чертежей, входящих в состав комплекта архитектурно-строительных чертежей, вносят лишь те упомянутые в чертежах марки материалов, которые необходимы при изготовлении изделий и конструкций или производстве ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ. К стандартам и типовым чертежам относятся следующие материалы и документы: ГОСТы, отраслевые стандарты, официальные нормы, типовые детали и конструкции зданий и сооружений, утвержденные Госстроем СССР, типовые чертежи, утвержденные министерствами и ведомствами, повторно

используемые чертежи.

Архитектурно-строительные чертежи располагают в проекте в следующем порядке: заглавный лист, фасады, фрагменты фасадов, планы подвала и неповторяющихся этажей, разрезы, планы фундаментов, планы подпольных каналов, монтажные планы плит перекрытий, монтажные схемы балок перекрытий. Если имеются входы в подвалы, загрузочные люки и т. п., то чертежи подземной части дают как элементы плана фундаментов. Монтажные схемы плит перекрытий входов, пристроек и др. приводят на чертежах монтажных схем плит перекрытий. Узлы монтажных схем перекрытий размещают непосредственно на чертежах монтажных схем или, если их много, на отдельном листе. Узлы опирания и сопряжения металлических и железобетонных балок перекрытий располагают на этих же листах с указанием отметки низа балок и верха сборных железобетонных плит.

При разработке чертежей металлических конструкций (колонн, балок и прочих расчетных элементов) в стадии КМ дают их маркировочные схемы. Маркировку балок и колонн на схемах указывают исходя из сечения элементов.

На основании чертежей КМ завод-изготовитель разрабатывает чертежи металлоконструкций в стадии КМД. В эти чертежи входят монтажные маркировочные схемы с заводской маркой всех элементов. На строительной площадке металлические конструкции монтируют по заводским чертежам. Расход металла подсчитывают в технической спецификации стали, размещаемой на монтажных схемах чертежей КМ. При разработке чертежей металлических конструкций на любой стадии (КМ или КМД) следует исходить из наиболее экономичного использования металла, минимального количества номеров прокатных профилей стали, удобств монтажа. Если объем металлических конструкций в проекте небольшой, а сами конструкции несложные, то допускается изготовление их в построечных условиях.

При проектировании перекрытий из сборных железобетонных плит выбирают вариант с минимальным числом типоразмеров плит. На плане раскладки плит показывают, по каким сторонам опираются плиты, а также размер опорной части плиты. Монолитные участки маркируют и выносят на отдельный лист с обозначением армирования.

В процессе разработки проектной документации в чертежах подсчитывают объемы строительных конструкций и материалов, которые приводят в табличной форме или на чертежах,

Вновь устраиваемые лестницы маркируют на архитектурных планах марками Л-1, Л-2 и т.д. Конструкции лестниц разрабатывают на отдельных чертежах в следующем объеме: монтажный план сборных железобетонных ступеней, площадок, ограждений - в масштабе 1:100, разрез - в масштабе 1:100 (ограждения маркируют в разрезе); монтажный план металлических балок и косоуров - в масштабе 1:200 или 1:100. Узлы к монтажным схемам дают в масштабе 1:10 и 1:20. Маркировку металлических элементов и спецификации на металл выполняют в соответствии с принятой в проекте стадией для разработки металлических конструкций - КМ или КМД.

На архитектурных планах и разрезах показывают колонны, стойки, ригели, балки перекрытий с размерами сечений, включающими отделку этих элементов.

Маркировку железобетонных и металлических колонн, ригелей, балок на архитектурных планах, разрезах и деталях не дают.

Балконы и козырьки показывают в основных архитектурных разрезах или делают местные дополнительные разрезы с маркировкой узлов и указанием о составе покрытия. Все металлические элементы, замаркированные на архитектурных чертежах (перемычки, рамки обрамлений, жалюзийные решетки и пр.) приводят на отдельных чертежах марки АС, входящих в группу чертежей металлоконструкций. При наличии анкеров, соединительных и закладных деталей, замаркированных на монтажных схемах плит перекрытий, сборных железобетонных колонн и ригелей дают спецификацию марок соединительных элементов и делают ссылку на лист, где эти элементы разработаны и включены в спецификацию расхода металла.

### **3.3. ЧЕРТЕЖИ ВНУТРЕННЕГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СЕТЕЙ**

При разработке рабочих чертежей внутреннего инженерного оборудования и сетей соблюдают следующие требования:

условные обозначения отдельных элементов, не предусмотренных стандартами ЕСКД или претерпевших некоторые изменения по отношению к стандартам (относящиеся ко всему проекту в целом), приводят отдельно на заглавном листе;

чертежи общих видов нетиповых элементов, узлов и конструкций, а также нестандартизированного оборудования приводят в составе рабочих чертежей;

заказные спецификации для заказа оборудования составляют по специальной форме и включают либо в состав раздела (части проекта), либо комплектуют в виде отдельного выпуска (при большом объеме).

Маркировку электрооборудования, оборудования связи и сетей принимают по соответствующим ГОСТам.

Видимые участки трубопроводов или воздухопроводов санитарно-технического оборудования на схемах

условно изображают сплошной линией, невидимые участки на планах (подземные, в перекрытых каналах и т.п.) – штриховой линией с буквенно-цифровыми обозначениями в зависимости от диаметра, назначения и вида транспортируемой среды, которые проставляют на выносных линиях схем и планов. Маркировку сетей на транзитных участках обычно проводят не более чем через 20 см, маркировку стояков – у их основания либо в верхней точке, диаметры стояков – на выносных линиях.

Спецификации. Сводную спецификацию на санитарно-техническое оборудование составляют отдельно для каждого раздела проекта (а в проектах жилых домов – отдельно для жилой и встроенной или пристроенной части здания).

Спецификации составляют по следующей форме:

Марка системы	Обозначение	Наименование	Количество	Масса, т	Примечание

При показе объемов по частям здания или этажам, графу «Количество» можно подразделять на соответствующее число колонок.

Сводная спецификация для проекта жилого дома состоит из разделов, которые располагаются в следующей последовательности: отопление, вентиляция (кондиционирование), водоснабжение, канализация, водостоки и газоснабжение. Для проектов общественных зданий допускается выполнять сводные спецификации по маркам в виде самостоятельных таблиц (отопление, вентиляция, кондиционирование и т.д.).

В графе «Марка системы» указывают буквенно-цифровое обозначение (марку) изделия или номер его позиции на схеме в соответствии с маркировкой или позиционным обозначением на чертежах; в графе «Обозначение» для индивидуальных и типовых изделий дают обозначение типового чертежа или альбома; для изделий, производимых по стандарту или техническим условиям – обозначение стандарта на изделие или технических условий; для нестандартизированных изделий, выпускаемых предприятиями различных министерств и ведомств, – марку изделия. В графе «Наименование» указывают наименование изделия в соответствующих единицах измерения и его развернутую марку, установленную рабочими чертежами, каталогом или стандартом на изделие.

Оборудование и материалы в графе «Наименование» располагают в следующем порядке: а) оборудование заводского серийного изготовления; б) нетиповое оборудование; в) арматура, клапаны и другие изделия заводского серийного изготовления; г) нетиповые изделия; д) трубопроводы; е) воздухопроводы и каналы; ж) прочие материалы. Материалы (трубы, прокатные профили и т.п.) и изделия (краны, фитинги и т.п.) записывают в порядке возрастания их размеров.

Чертежи отопления, вентиляции и кондиционирования. Заглавный лист данной части проекта включает: содержание чертежей части проекта; перечень использованных нормативных документов и типовых чертежей; ссылку на источники теплоснабжения дома; общие указания к чертежам марки; условные обозначения, принятые в чертежах раздела, но не приведенные в стандартах ЕСКД или измененные по отношению к ним; сводные спецификации.

В пояснительной записке приводят данные об особых условиях производства работ (в том числе в зимних условиях); указания по монтажу; указания по антикоррозионной защите санитарно-технического оборудования или ссылку на соответствующие нормативы; указания по привязке (для типовых проектов и чертежей); расчетные данные по инженерному оборудованию; основные показатели (данные) раздела; характеристику отопительно-вентиляционных систем (табл. 3.2).

Планы системы отопления, вентиляции и кондиционирования на чертежах выполняют совмещенными, сложные участки планов – в виде фрагментов. На планах условно принимают, что плоскость сечения проходит под потолком данного помещения (этажа). На планах, разрезах и фрагментах к ним показывают:

разбивочные оси здания и основные строительные размеры в соответствии с архитектурными чертежами;

строительные конструкции в схематическом изображении в виде подосновы;

отметки чистых полов и основных площадок;

отопительно-вентиляционные установки с привязкой к строительным конструкциям здания;

воздуховоды с указанием диаметров (сечений) и привязкой к строительным конструкциям (в проектах жилых зданий – места расположения вентиляционных коробов и решеток);

нагревательные приборы с указанием количества секций радиаторов, ребристые трубы с указанием длины и числа труб, змеевики

и регистры из гладких труб с указанием диаметра, длины и числа труб, а также конвекторы;



13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Узлы, установки и камеры. Сложные пересечения воздухопроводов и трубопроводов на планах и схемах, а также места соединения (примыкания) элементов изображают в виде узлов (как фрагмент). При повторении однотипных узлов в разных системах или в случае заводской заготовки узлов (например, элеваторный узел, узел обвязки трехходовых кранов) их изображают на отдельном листе. Для камер кондиционеров, установок приточных и вытяжных вентиляционных камер, насосных установок, т. е. в случаях компоновки оборудования в специально предназначенном для него помещении или специальной площадке, разрабатывают чертежи компоновки оборудования с привязкой к строительным конструкциям. Эти чертежи состоят из планов и разрезов, на которых строительные конструкции и устанавливаемое оборудование показывают в виде контура. Отдельные устройства и элементы (герметические двери, рамы и т.п.), а также отдельные детали и материалы, не входящие в комплект примененного оборудования, обозначают номерами (марками) в пределах данной камеры или установки. На каждый узел, установку или камеру приводят спецификацию. На чертежах узлов указывают: отметки, определяющие высотное положение систем; основные размеры и диаметры трубопроводов и воздухопроводов, трубопроводная арматура, измерительные приборы и т. п.

На чертежах отопительно-вентиляционных установок и установок кондиционирования воздуха показывают: разбивочные оси здания; основные размеры и отметки элементов установок; воздухопроводы с указанием сечений привязок и отметок; трубопроводы обвязки оборудования (схематично). Элементам установок присваивается позиционное обозначение, на чертеже дают спецификацию.

Чертежи общих видов нетиповых конструкций и нестандартизированного оборудования выполняют в эскизной форме в объеме, необходимом для разработки детализированных рабочих чертежей, на заводах или производственных базах строительных и монтажных организаций. На этих чертежах обозначают конструкции и оборудование в упрощенном графическом изображении с основными размерами. Чертежи нетиповых конструкций и оборудования при необходимости оформляют и комплектуют отдельным выпуском (томом).

Чертежи внутренних сетей водоснабжения, канализации, водостоков и газоснабжения. На заглавном листе чертежей комплекта санитарно-технического оборудования помещают следующие данные: содержание части проекта с перечнем чертежей и указанием их марок; перечень примененных типовых чертежей; сводные спецификации изделий и материалов по I чертежам всех марок (водопровод, канализация и т.д.); условные обозначения, не предусмотренные государственными стандартами; общие указания (пояснительная записка); производственные указания.

В пояснительной записке перечисляют исходные данные для проектирования, а также указывают: характер ремонта в доме; источник энергоснабжения и его месторасположение (существующие или проектируемые ЦТП, вводы и т.п.), ссылку на проект наружных сетей; общие требования, относящиеся ко всем сетям; ссылку на акты по замене санитарно-технических приборов. В производственных указаниях разъясняют порядок производства работ, особые условия монтажа трубопроводов, требования СНиП при производстве монтажных работ, указания по антикоррозионной защите санитарно-технического оборудования.

Планы сетей водоснабжения, канализации и водостоков дают совмещенными, за исключением планов подвалов или технических подполий. Для проектов общественных зданий (в зависимости от сложности и насыщенности чертежей) планы можно выполнять отдельными, причем системы горячего водоснабжения наносят на одном плане с холодным водоснабжением, а водосточные сети - на одном плане с канализационной сетью.

На планах показывают:

строительные ограждающие конструкции в графическом изображении и разбивочные оси здания;

отметку чистого пола (первого этажа) в соответствии с архитектурными планами;

оборудование, влияющее на трассировку сетей, а также технологическое оборудование, к которому подводятся вода, газ или от которого отводятся стоячие воды;

санитарные кабины, пожарные и поливочные краны;

вводы водопровода, газа, выпуска канализации и водостока с указанием диаметров всех коммуникаций;

стояки и их нумерацию по каждой системе, а также ревизионные колодцы, расположенные внутри здания, прочистки;

задвижки, вентили, обратные клапаны на основных линиях магистральных трубопроводов;

водопроводно-канализационное и газовое оборудование (насосы, баки, отстойники, плиты и т. п.);

контрольно-измерительные приборы и др.

На планах этажей с сетями газоснабжения указывают места расположения вентиляционных каналов в помещениях, в которых установлены приборы, высоту и кубатуру этих помещений, а также места



расположения вентиляционных решеток. На планах этажей проставлены высота и объемы помещений, где устанавливают газовые приборы. В зданиях нежилого назначения на планах также указывают помещения, в которых имеются газовые приборы.

В планах этажей дают привязки к наружным или внутренним стенам здания для следующих элементов: вводов трубопроводов водогазоснабжения, выпусков канализации водостоков; водопроводного и канализационного оборудования (блоков, насосов, отстойников и т.п.); магистральных трубопроводов, сетей водоснабжения и канализации, а также сетей водостоков. Указания о способе прокладки отдельных участков трубопроводов или их изоляции приведены на выносных надписях, например «Под потолком», «Над полом», «В коробе», «Изолировать» и т. д. Общие требования к проектируемой сети помещают на заглавном листе.

На схемах водо- и газоснабжения показывают: вводы с обозначением диаметров и отметок (или высотных привязок) в местах пересечения их с наружными стенами здания; магистральные трубопроводы, стояки и ответвления к водо-, и газопотребителям с обозначением диаметров и отметок (или привязок); водопроводное или газовое оборудование, арматуру, краны, переходы, контрольно-измерительные приборы и др.

Чертежи внутренних сетей электроосвещения и силового оборудования. На заглавном листе комплекта чертежей электроосвещения и силового оборудования помещают следующие общие данные: содержание части проекта с перечнем чертежей и указанием их марок; общие указания (пояснительная записка); производственные указания; перечень примененных типовых чертежей и использованных нормативных документов; условные обозначения, не предусмотренные государственными стандартами. В общих указаниях перечисляют все исходные материалы для проектирования:

источник питания (напряжение сети, местоположение питающих подстанций), категория надежности электроснабжения;

ссылку на технический проект и на рабочие чертежи (использованные при проектировании) архитектурно-строительной, технологической и санитарно-технической части проекта, автоматизации инженерного оборудования, устройства связи и сигнализации;

уточненные сведения о характере среды помещений, особенностях технологического процесса и специальных требованиях, влияющих на устройство электроосвещения и силового электрооборудования;

ссылку на проект наружных инженерных сетей.

Производственные указания разъясняют: правила производства работ, особые условия монтажа, порядок вызова на объект представителей заинтересованных организаций; организацию учета расхода электроэнергии; мероприятия по заземлению электроустановок; устройство молниезащиты и светоотражения (при необходимости).

Заказные спецификации на оборудование и материалы составляют по специальной форме, отдельным видам электрооборудования (электроконструкция, осветительная арматура, кабели и провода, трубы разные, установочные материалы).

На планах указывают колонны, наружные стены и отдельные помещения, где имеется технологическое оборудование (при необходимости). На планах условными обозначениями (ГОСТ 2754-72 и ГОСТ 7624-62) наносят: светильники, силовые электроприемники, штепсельные розетки, выключатели, осветительные и силовые проводки, комплектные осветительные и силовые линии и другие элементы осветительных и силовых установок. Кроме того, указывают наименование помещений, количество светильников, мощность электроприемников, ламп; номера магистральных и распределительных пунктов, групповых щитков; на групповых и распределительных линиях - номер линии, марку, сечение провода и способ прокладки.

### 3.4. ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий - ВСН 41-85(р), утвержденная Госгражданстроем 18 апреля 1985 г. устанавливает требования к составу, содержанию, порядку разработки, согласования и утверждения проектов организации капитального ремонта и проектов производства работ. Требования Инструкции являются обязательными для всех организаций и предприятий независимо от их ведомственной подчиненности, осуществляющий проектирование и производство капитального ремонта государственного и общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов.

Осуществление капитального ремонта без утверждения проекта организации капитального ремонта и проекта производства работ запрещается. Проект организации капитального ремонта должен быть согласован заказчиком проекта с генеральной подрядной организацией с участием субподрядных организаций и при необходимости - со специальными органами надзора. Проект организации капитального ремонта разрабатывает проектная организация, выполняющая проектирование ремонта объекта.

В случаях когда отдельные разделы проектно-сметной документации выполняют субподрядные организации, то последние (при необходимости) должны разрабатывать соответствующие решения для включения их в

проект организации капитального ремонта.

Проект организации капитального ремонта разрабатывают на объем ремонта, предусмотренный проектом. В случаях когда капитальный ремонт предусмотрен отдельными очередями, проект организации капитального ремонта на первую очередь и последующие очереди следует разрабатывать с учетом полного объекта ремонта.

В состав проекта организации капитального ремонта необходимо включать:

а) календарный план капитального ремонта, в котором определены сроки выполнения работ, распределение затрат на ремонт и объемов ремонтно-строительных работ по срокам (включая работы подготовительного периода), а при разбивке ремонта на очереди (комплексы) – сроки выполнения этих очередей или комплексов;

б) строительный генеральный план с расположением существующих и сносимых строений, эксплуатируемых зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, постоянных и временных проездов для транспортирования материалов, конструкций и изделий, путей перемещения кранов большой грузоподъемности, инженерных сетей, источников обеспечения стройплощадки электроэнергией, водой, теплом и мест подключения временных инженерных сетей к действующим существующим, складских площадок, основных монтажных кранов и других строительных машин и зон их действия, механизированных установок, временного ограждения, безопасных проходов для строителей и лиц, проживающих или работающих в смежных зданиях или здании, ремонтируемом без отселения жильцов и арендаторов. В необходимых случаях в строительном генеральном плане следует отразить габариты арочных проездов на путях транспортирования грузов. При недостаточности территории для размещения складских площадок надо предусмотреть резервные (промежуточные) складские площадки вне приобъектной территории;

в) ведомость объемов основных ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ, с выделением объемов работ подготовительного периода и при необходимости – по очередям (комплексам);

г) ведомость потребности в основных строительных конструкциях, деталях, материалах и оборудовании (на объект в целом, включая работы подготовительного периода; на отдельные очереди, комплексы – при необходимости) исходя из объемов работ и действующих норм расхода материалов;

д) график потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах (по объекту в целом), составляемый на основе физических объемов работ, объема грузоперевозок и норм загрузки строительных машин и транспортных средств;

е) график потребности в рабочих (по категориям профессий и квалификации) исходя из объемов ремонтно-строительных работ и плановых норм выработки на одного рабочего;

ж) пояснительную записку, содержащую обоснование методов производства и возможного совмещения ремонтно-строительных и монтажных и специальных работ, в том числе выполняемых в зимнее время (в зимних условиях); решения по выполнению технически сложных процессов по замене и усилению конструкций монтируемых зданий; мероприятия по обеспечению устойчивости стен и пространственной жесткости зданий при сплошной замене перекрытий; мероприятия по охране труда; мероприятия по обеспечению безопасности жильцов и арендаторов, а также пешеходов и транспорта на строительной площадке и прилегающих магистралях; обоснование потребности в строительных машинах, транспортных средствах, энергоустановках, складах и складских площадках, энергетических ресурсах, временных зданиях и сооружениях, бытовых помещениях; рекомендации по выбору временных зданий и сооружений (в том числе инвентарных, с указанием типовых проектов); перечень вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок; обоснование потребности в рабочих кадрах; перечень и объемы работ, выполняемых в стесненных условиях; обоснование продолжительности капитального ремонта.

В проекте организации капитального ремонта следует приводить следующие технико-экономические показатели: полную сметную стоимость капитального ремонта, в том числе ремонтно-строительных работ (в тыс. руб.); нормативную продолжительность капитального ремонта; максимальную численность работающих (чел.); затраты труда на выполнение ремонтно-строительных работ (чел.-дни).

В состав проектно-сметной документации на капитальный ремонт технически несложных объектов (ремонт без замены конструкций, без выполнения отделочных работ и т. п.) вместо проекта организации капитального ремонта следует включать раздел «Основные положения по организации капитального ремонта», содержащий строительный генеральный план объекта (приобъектной строительной площадки) с решением в нем основных вопросов организации и механизации ремонтно-строительных работ и пояснительную записку, включающую указания по методам выполнения этих работ, особенностям их выполнения зимой, а также требования по технике безопасности

При капитальном ремонте жилых зданий без отселения жильцов необходимо устанавливать очередность и порядок совмещенного выполнения ремонтно-строительных работ с указанием помещений, в которых на время производства работ отключаются питающие сети, запрещается проход проживающих и, арендаторов.

### 3.5. ПРОЕКТ ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Проект производства работ (ППР) разрабатывает генеральная подрядная организация на основании задания, выдаваемого (утверждаемого) заказчиком проекта. В задании указывают исходные данные об объеме и сроках разработки ППР. Состав и содержание проектов производства работ определяют в соответствии с видом капитального ремонта и спецификой выполнения работ (специальных работ по усилению, креплению и замене конструкций, разнообразия и условий выполнения ремонтно-строительных процессов). При разработке ППР генеральная подрядная организация (при необходимости) для детальной проектной разработки вопросов производства специальных работ привлекает специализированные субподрядные организации. Проекты производства работ для сложных объектов по заказу подрядных организаций могут разрабатывать специализированные проектные или проектно-технологические организации (Оргтехстрой, Оргтехремстрой и т.п.). Разработка проекта производства работ осуществляется за счет накладных расходов подрядной организации. Исходными данными и материалами для разработки ППР служат:

проект организации капитального ремонта (основные положения);

утвержденная проектно-сметная документация;

плановые сроки начала и окончания капитального ремонта;

объем работ по генеральному подряду и собственными силами;

сведения о возможности привлечения средств механизации со стороны (в порядке аренды, услуги или субподряда);

данные о численности и профессионально-квалификационном составе имеющихся в ремонтно-строительной организации и субподрядных организациях бригад и звеньев, их технической оснащенности и возможности их использования.

Согласно Инструкции Госгражданстроя ВСН 41-85(р) в состав ППР необходимо включать:

а) календарный план производства работ по объекту или сетевой график, в которых устанавливают последовательность и сроки выполнения работ, определяют потребность в трудовых ресурсах (при необходимости выделяют этапы и комплексы работ, выполняемые бригадами по методу бригадного подряда, определяют количественный, профессиональный и квалификационный состав бригад);

б) строительный генеральный план с расположением объектов ремонта зданий, сооружений, участков территории, граничащих со строительной площадкой, приобъектных транспортных путей (постоянных и временных), пешеходных дорог и переходов, сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения (при необходимости), подъемно-транспортных средств, механизированных установок, складов, временных зданий, сооружений и устройств, используемых для нужд ремонта; помещений для бытовых нужд строителей; опасных зон и зон запрета работы грузоподъемных кранов, безопасных путей прохода по строительной площадке и прилегающей к ней территории;

в) график поступления на объект строительных конструкций, деталей, материалов и оборудования, а при комплектационных формах материально-технического обеспечения-документации по технологической комплектации;

г) график потребности в основных строительных машинах;

д) технологические карты (схемы) на выполнение отдельных видов работ с описанием последовательности и методов производства работ, с указанием трудозатрат и потребности в материалах, оснастке, приспособлениях и средствах защиты;

е) решения по технике безопасности, требующие проектной разработки;

ж) мероприятия по выполнению работ методом бригадного подряда и на основе аренды;

з) решения по устройству временных сетей (водопровода, энергоснабжения и др.) и освещения строительной площадки и рабочих мест с разработкой (при необходимости) рабочих чертежей подводки сетей к объекту от источников питания;

и) пояснительную записку, содержащую обоснования решений по производству ремонтно-строительных работ, в том числе выполняемых в зимнее время; данные о потребности в энергетических ресурсах; перечень временных зданий и сооружений с расчетом потребности и обоснованием условий привязки их к участкам строительной площадки; рекомендации по организации инженерной комплектации; обоснование решений по применяемым формам организации труда; мероприятия, направленные на обеспечение сохранности материалов, деталей, конструкций и оборудования; мероприятия по повторному использованию материалов, изделий от разборки конструкций и демонтажа инженерного оборудования; мероприятия по контролю качества ремонтно-строительных работ; перечень актов на скрытые работы; мероприятия по охране окружающей природной среды; технико-экономические показатели: объем ремонтно-строительных работ в тыс. руб. с распределением по исполнителям, а также по кварталам и месяцам; продолжительность ремонта в рабочих днях; показатели по труду - общие с распределением по исполнителям, а также по кварталам и месяцам; продолжительность ремонта в рабочих днях; показатели по труду - общие с распределением по исполнителям, а также по кварталам и месяцам (трудоемкость работ в чел.-днях, выработка - в руб.-коп. на одного среднесписочного рабочего); удельные показатели трудоемкости работ; уровень механизации основных работ.

Проект производства работ утверждает главный инженер генеральной подрядной организации, а разделы проекта по монтажным и специальным работам – главные инженеры соответствующих субподрядных организаций по согласованию с генеральным подрядчиком. ППР по капитальному ремонту жилого здания, ремонтируемого без отселения жильцов, согласовывают с руководителем эксплуатирующей организации, Утвержденный проект производства работ должен быть передан производственному участку за 2 мес. до начала работ.

### **3.6. ПРОЕКТНЫЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ С ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ**

Все проектные решения при их разработке должны быть направлены на достижение максимальной индустриализации комплексного капитального ремонта с перепланировкой. Принципиальные конструктивные решения, принятые в проекте, могут пересматриваться только в следующих случаях:

а) по истечении срока годности проектно-сметной документации к моменту начала производства работ [т. е. через два года – согласно Инструкции Госгражданстроя ВСН 55-87 (р)];

б) если при дополнительных технических изысканиях, проведенных после отселения жильцов, выявится несоответствие показателей физического состояния и несущей способности основных существующих конструкций первоначальному.

Основными факторами, определяющими выбор и принятие основных проектных решений по индустриализации при проектировании капитального ремонта жилых домов с перепланировкой, являются:

конструктивная схема здания (наличие и шаг поперечных и продольных стен и других промежуточных опор для перекрытия), конструкция основных несущих элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия);

физическое состояние конструкций;

соответствие существующей планировки нормативам СНиП и другим нормативным документам;

наличие нежилых встроенных помещений;

принадлежность здания к памятникам архитектуры, истории, культуры, наличие ценных архитектурных элементов здания; расположение здания в заповедной зоне, окружающая застройка;

геология участка;

характеристика строительной площадки (возможность установки башенного крана, наличие въезда и выезда, наличие деревьев);

возможность поставки промышленностью запроектированных конструкций, изделий, материалов и механизмов;

эффективность проектного решения, уровень сборности, механизации работ, обеспечивающих снижение трудовых ресурсов, снижение расхода основных строительных материалов и изделий и последующих эксплуатационных расходов.

В проектах капитального ремонта должны находить отражение достижения научно-технического прогресса, опробованные и рекомендованные к внедрению, предусматривающие максимальную механизацию работ и автоматизацию эксплуатационных процессов.

При проектировании капитального ремонта зданий и сооружений необходимо:

стремиться к минимальному изменению существующей схемы нагрузок на стены;

учитывать, что концентрация усилий на стены влечет, как правило, усиление простенков нижележащих этажей, часто перекладку участков стен в местах опорных узлов и тщательный контроль их исполнения;

рассматривать в каждом здании возможность компенсации потери жилой площади путем надстройки, пристройки и встройки;

планировать применение унифицированных изделий заводского изготовления для монтажа инженерных коммуникаций, санитарно-технических и вентиляционных систем;

стремиться к автономному жизнеобеспечению теплом, электроэнергией и водой отдельных секций или части здания для возможности поэтажной сдачи дома и удобства проведения последующих ремонтов и эксплуатации;

максимально использовать каталожные столярные, железобетонные и другие изделия, выпускаемые промышленностью;

предусматривать (по возможности) сухие методы отделки зданий.

Кроме того, при выборе проектных решений необходимо руководствоваться следующими рекомендациями.

В зданиях с деревянными перекрытиями: а) при удовлетворительном состоянии древесины перекрытий возможно их сохранение, если это не противоречит противопожарным нормам. В этом случае в санузлах, на лестничных клетках, над первым этажом (если он нежилой) и над подвалом следует предусматривать

несгораемые перекрытия. Для этой цели возможно использование металлических балок и заполнения из железобетонных плит ПРТМ или монолитного железобетона.

При устройстве в жилых комнатах новых перегородок следует предусматривать:

межквартирные - из керамзитобетонных камней в два слоя по вновь укладываемым металлическим балкам с разрезкой наката;

межкомнатные - каркасные, с облицовкой гипсокартонными и асбестоцементными листами;

б) при неудовлетворительном состоянии древесины - возможны три варианта смены перекрытий с использованием 1) башенного крана; 2) самоходного крана; 3) подъемника.

В случае когда установка башенного крана невозможна, следует рассмотреть вариант использования самоходного крана. При этом в зависимости от грузоподъемности и вылета стрелы крана определяют типы применяемых конструкций. Если использование и самоходного крана невозможно, рекомендуется применять мелкогабаритные плиты ПРТМ по металлическим балкам, монолитную железобетонную плиту по металлическим балкам, железобетонное ребристое перекрытие.

Санузлы необходимо предусматривать каркасными или из элементов сборно-разборной санитарно-технической кабины.

В зданиях с перекрытиями из металлических балок и деревянного наката (при неудовлетворительном состоянии металлических балок и древесины) необходимо предусматривать устройство железобетонной плиты из монолитного бетона с использованием существующих балок как жесткой арматуры с их усилением, а в случае необходимости - с установкой дополнительных плоских арматурных каркасов, изготовленных на заводах; железобетонная плита может быть запроектирована многопустотной, сплошной и ребристой.

При проектировании капитального ремонта жилых домов с перепланировкой рекомендуются следующие проектные индустриальные решения по отдельным конструкциям здания, вспомогательным сооружениям и инженерным коммуникациям. При усилении фундаментов можно применять:

увеличение площади опоры фундаментов путем установки разгрузочных балок из проката с передачей нагрузок на добетонки вдоль существующего фундамента;

увеличение площади опоры путем устройства сплошной плиты, воспринимающей нагрузку через балки (стальные или железобетонные) с заделкой их в стены.

Участки новых стен следует выполнять (при наличии грузоподъемного крана) с максимальным применением стеновых бетонных или керамзитобетонных блоков с учетом архитектурных требований.

Для устройства плоской кровли рекомендуется использовать крупногабаритные железобетонные настилы, для металлических кровель - укрупненные элементы деревянных конструкций. При надстройке технических этажей следует предусматривать максимальное применение выпускаемых промышленностью деталей (стеновые блоки, панели ограждающих конструкций и панели покрытий для кровель), не противоречащих архитектурным требованиям к фасаду здания.

Вспомогательные сооружения и элементы рекомендуется проектировать из следующих материалов:

вентиляционные шахты и короба в пределах чердака и выше кровли, как правило, - из асбестоцементных труб или асбестоцементных листов по каркасу с утеплителем и в отдельных случаях - из керамзитобетонных камней или кирпичные;

присоединение к вентиляционным стоякам - из металлических воздухопроводов;

козырьки над входами - по типовым решениям или из профилированного настила по кронштейнам;

лифтовые шахты - из объемных бетонных элементов, в отдельных случаях - из полнотелого красного и силикатного кирпича или каркасные с облицовкой листовым материалом;

балконы - из железобетонных плит по стальным консолям с последующей штукатуркой или из специальных железобетонных элементов;

отдельно стоящие здания ТП, РТП, ЦТП - из сборных элементов или в объемном исполнении - по типовым проектам; в отдельных случаях (как исключение) по требованию соответствующих организаций - кирпичные.

Инженерные коммуникации следует выполнять из следующих материалов:

колодцы на канализационных, водопроводных, теплофикационных, водосточных, телефонных сетях - из сборных железобетонных элементов по действующим каталогам;

прокладка теплотрасс в каналах - из сборных железобетонных элементов (блоков, плит, лотков перекрытий).

### **3.7. РАБОЧИЙ ПРОЕКТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

Рабочий проект разрабатывают в одну стадию. Он представляет собой проект, совмещенный с рабочими

чертежами и сметной документацией.

В процессе одностадийной разработки проекта надо подготовить сравнительные варианты для выбора наилучшего и наиболее экономичного. Основные принципиальные архитектурно-планировочные и конструктивные решения с включением иллюстрированного материала, требующегося для рассмотрения и утверждения проекта, следует рассмотреть на научно-техническом совете проектного института. Для предварительного обсуждения принципиальных конструктивных, архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений проектов капитального ремонта жилых и общественных зданий с частичной и полной перепланировкой и переоборудованием зданий под другое назначение, а также для технического и технико-экономического обоснования целесообразности разработки проектной документации необходимо представить:

исходную и разрешительную документации (задание на проектирование, техническое заключение о состоянии конструкций, строительный паспорт, фотографии фасадов; фрагментов входов в здание, прилегающей территории и т. п.);

имеющиеся материалы по разработке вариантов проектных решений с технико-экономическими показателями;

стройгенплан и основные положения по организации строительно-монтажных работ;

чертежи принятых архитектурно-планировочных и конструктивных решений; чертежи деталей основных конструктивных узлов;

предварительные расчеты основных несущих конструкций:

краткую пояснительную записку с четким обоснованием принятых решений;

сводную схему (на геоподоснове) с трассами инженерных сетей, с указанием мест присоединения к городским магистралям и пояснительную записку с принципиальными решениями по инженерному обеспечению здания.

Графический материал должен быть наглядным, с иллюстрированием планов этажей, перекрытий, схем инженерных сетей. При представлении нескольких вариантов принципиальных решений капитального ремонта дома на технический совет проектной организации требуется заранее четко определить и обосновать выбор наиболее оптимального и экономичного варианта.

В состав рабочего проекта входят:

комплект проектных материалов, разработанных на стадии рабочих чертежей, с маркировкой частей проекта;

проект организации капитального ремонта, согласованный с соответствующими организациями;

сметная документация.

При разработке рабочего проекта капитального ремонта жилого дома без перепланировки (планово-предупредительный ремонт) следует учитывать общие требования к графическому оформлению рабочих чертежей. К каждой части рабочего проекта составляют пояснительную записку, содержащую общую часть, характеристику существующего положения, проектные решения.

В общей части пояснительной записки перечисляют исходную документацию, на основании которой выполняют проект: титульный список капитального ремонта жилых домов, акты на замену конструктивных элементов здания, срок службы которых не истек, и другие необходимые для проектирования материалы (технические заключения, обследования в натуре, обмеры).

В разделе «Характеристика существующего положения» приводят:

год постройки, этажность, объем здания, полезную и жилую площадь, площадь застройки, количество квартир (в форме таблиц);

краткую характеристику существующих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, кровли, полов, столярных изделий, лестниц, балконов, фасадов) и их физическое состояние по визуальному обследованию;

данные о наличии мусоропроводов, лифтов, отдельных входов в техническое подполье, козырьков над входами, соответствие мусорокамер требованиям ВСН 8-72;

описание отделки лестничных клеток, оформления входной группы в здание;

краткую характеристику благоустройства дворовой территории, состояние дорог и тротуаров, отмосток, крылец, зеленых насаждений и др.

Раздел «Проектные решения» содержит:

принятые в проекте решения по тем видам конструктивных элементов, которые требуют ремонта, а также по фасадам (цоколям), частичной перепланировке (при оборудовании мусорокамер) и по кровле, реконструкции мусорокамер (устройству вновь); отделке помещений, лестничных клеток, входов;

перечень принятых решений по улучшению технической эксплуатации здания.

### 3.8. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

При разработке проектной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений необходимо, кроме перечисленных ранее положений, руководствоваться:

эталонами проектной документации в части построения и оформления проектных материалов (комплектация проектов по разделам, нумерация частей и разделов проекта, форматы листов, масштабы чертежей и т. д.);

методическими указаниями и пособиями по внедрению стандартов Единой системы конструкторской документации (ЕСКД);

каталогами и альбомами рабочих чертежей типовых конструкций, изделий, деталей и узлов (со ссылкой на них в рабочих чертежах проекта).

В проектах не допускается разработка чертежей строительных конструкций, деталей и узлов, а также санитарно-технического оборудования, на которые имеются действующие стандарты и чертежи типовых решений. При разработке проектной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений следует:

применять минимально допустимые масштабы изображений на чертежах;

исключать чрезмерную детализацию чертежей, использовать схематические изображения;

совмещать изображения, одинаковые по виду, но отличающиеся по размерам элементов и узлов (с применением в данных случаях соответствующих таблиц размеров);

показывать симметричные изображения (кроме основных планов и поперечных разрезов) только до оси симметрии, а изображения, состоящие по длине из многократно повторяющихся одинаковых членений и элементов, показывать с разрывом по длине, приводя только концевые элементы и один-два промежуточных. Не допускается описывать изображенные конструкции в пояснениях и примечаниях, помещаемых на чертежах. Не рекомендуется приводить на чертежах узлы, детали, соединения и другие части и элементы конструкций, устройство которых описано в альбомах типовых конструкций, узлов и деталей, в нормативных и инструктивных материалах на производство ремонтно-строительных и монтажных работ. В этих случаях достаточно привести (при необходимости) лишь ссылки на чертежах на соответствующие пункты и параграфы указанных материалов.

В проектной документации не должно быть немасштабных изображений, лишних (повторяемых) размеров проекций, узлов, деталей, а также пересечений линий чертежа цифрами и надписями. В текстовых материалах, примечаниях и указаниях на чертежах не допускаются сокращения слов. Исключение составляют стандартные буквенные обозначения.

### 3.9. СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Проектно-сметная документация на ремонт зданий, разработанная в соответствии с нормами, правилами, инструкциями и государственными стандартами [что должно быть удостоверено соответствующей записью главного инженера (архитектора) проекта в материалах проекта], не подлежит согласованию с органами государственного надзора.

Рабочие чертежи, разработанные в составе рабочей документации в соответствии с утвержденным рабочим проектом (проектом), согласованию не подлежат.

Использование в проектах зданий и сооружений конструкций и изделий, включенных в территориальные каталоги для капитального ремонта, а также ведомственные каталоги для специализированных видов строительства, утвержденные по согласованию с Госстроями союзных республик, не требуют согласования с подрядной организацией, осуществляющей ремонт в районе действия данного каталога.

Документация, выполненная с обоснованными отступлениями от действующих норм, правил и инструкций, подлежит согласованию в части этих отступлений с органами государственного надзора и заинтересованными организациями, утвердившими их.

В отдельных случаях при изменении в процессе проектирования решений, принятых в исходных данных и заданиях на проектирование, а также при отступлении от условий на присоединение объекта к инженерным коммуникациям, эти изменения в проектных решениях и отступления подлежат дополнительному согласованию заказчика с участием генерального проектировщика с соответствующими органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

Проектно-сметную документацию для согласования в органах архитектуры и государственного надзора и на экспертизу представляет заказчик. Защиту проекта осуществляет проектная организация при участии заказчика. Согласование проектных решений органами государственного надзора и заинтересованными организациями должно производиться в одной из инстанций в срок до 15 дней.

Заказчик проекта согласовывает с генеральной подрядной строительно-монтажной организацией раздел

рабочего проекта «Проект организации ремонта», а также сметы, составленные по рабочим чертежам. Конструктивные решения зданий и сооружений и сводный сметный расчет стоимости строительства представляются заказчиком на заключение генеральной подрядной ремонтно-строительно-монтажной организацией.

Последняя рассматривает с привлечением при необходимости субподрядных организаций раздел рабочего проекта «Проект организации ремонта», конструктивные решения зданий и сооружений и сводный сметный расчет стоимости строительства и представляют заказчику замечания в срок не более 30 дн. со дня получения этих материалов. При неполучении замечаний в этот срок рабочий проект (проект) считается согласованным и может быть утвержден заказчиком.

Сметы, составленные по рабочим чертежам, рассматривает генеральная подрядная строительно-монтажная организация с привлечением субподрядных организаций. Замечания по сметам представляют заказчику в срок не более 30 дн. со дня их получения генеральным подрядчиком. При непредставлении замечаний в этот срок сметы считаются согласованными и могут быть утверждены заказчиком.

По поручению заказчика генеральный проектировщик вносит в проектно-сметную документацию изменения, вытекающие из принятых заказчиком замечаний генеральной подрядной строительно-монтажной организации, в месячный срок с момента поручения заказчика.

Рабочие проекты (проекты) на ремонт зданий утверждают по объектам:

государственного жилищного фонда – исполкомы местных Советов народных депутатов или в порядке, ими установленном, предприятиями и организациями-заказчиками;

осуществляемым за счет собственных средств кооперативных (кроме колхозов) и других общественных организаций, – в порядке, установленном центральными органами кооперативов и другими общественными организациями;

на правах личной собственности – исполкомы местных Советов народных депутатов или в порядке, ими установленном.

Рабочий проект (проект) капитального ремонта здания утверждается приказом (постановлением, распоряжением) министерства (ведомства), исполкома Совета народных депутатов, другой инстанцией с указанием основных показателей (общая площадь, количество квартир и т.д.). Утвержденный рабочий проект (проект) здания является основанием для планирования и финансирования ремонта этого объекта, заказа оборудования, а также заключения договора подряда.

Сметы на ремонт отдельных видов работ, составленные по объемам работ, определенным в рабочей документации, утверждаются заказчиком после их согласования с генеральной подрядной ремонтно-строительной организацией. При утверждении указанных смет на выполнение отдельных видов работ, сметная стоимость которых превышает сметную стоимость, определенную в объектных сметных расчетах, увеличение сметной стоимости производит заказчик в пределах общей стоимости ремонта по сводному сметному расчету и проекту за счет средств на непредвиденные работы и затраты.

При выявлении в ходе ремонта дополнительных объемов работ допускается уточнение смет с начислением предусмотренных лимитированных затрат.

### **3.10. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКОВ ЗА ПРОЕКТНО-СМЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ И ВЫПОЛНЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Сроки действия согласований решений и условий на присоединение проектируемых объектов к источникам снабжения, сетям и коммуникациям, приводимые в строительном паспорте, не должны быть менее нормативной продолжительности проектирования и ремонта здания.

Заказчик проектно-сметной документации несет ответственность за соблюдение утвержденных в задании на проектирование технико-экономических и планировочных показателей ремонтируемых зданий, за качество проектно-сметной документации, правильное определение сметной стоимости и очередности работ, за комплектность проектно-сметной документации, а также за своевременное внесение в проектно-сметную документацию в установленный срок изменений, рекомендованных в заключениях экспертизы.

В необходимых случаях заказчик поручает проектной организации – генеральному проектировщику разработку дополнительных материалов к рабочим проектам (проектам), изготовление дополнительных экземпляров проектно-сметной документации, разработку основных положений по организации проведения ремонта зданий, проведение обследования разбираемых строений, примыкающих к ним зданий и т. д.

Ходатайство о предоставлении земельного участка для строительства сооружений (ТП, ЦТП, котельные и т. д.) и его отводе возбуждается заказчиком в порядке, предусмотренном земельным законодательством союзной республики, на территории которой находится ремонтируемое здание.

Ответственность за назначение зданий на капитальный ремонт, подготовку необходимых материалов и полноту согласований проектных решений несет заказчик проектно-сметной документации.



Не допускается осуществлять ремонт по устаревшим рабочим проектам (проектам). До включения зданий и сооружений в план капитального ремонта заказчику необходимо проверить соответствие проектных решений современному техническому уровню. Устаревшие рабочие проекты (проекты) должны перерабатываться проектными организациями с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных рабочих проектов (проектов). Заказчик несет ответственность за своевременное использование проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. Пересогласование ранее выпущенной проектно-сметной документации выполняет заказчик. Переработка устаревшей проектно-сметной документации выполняется по заданию и за счет средств заказчика.

Заказчики проектно-сметной документации и генеральные проектировщики обязаны своевременно вносить в документацию изменения, связанные с введением в действие новых нормативных документов. Указанные изменения производит проектная организация на основании поручения заказчика с учетом фактического состояния объектов ремонта.

Договор между заказчиком и проектной организацией - генеральным проектировщиком на выполнение проектно-сметных работ на капитальный ремонт жилых зданий, а также договор между генеральным проектировщиком и субподрядными специализированными проектными организациями на выполнение отдельных разделов проектно-сметной документации должен соответствовать требованиям правил о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ, утвержденных в установленном порядке.

Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26 декабря 1986 г., предусмотрена передача заказчиком генеральному подрядчику рабочей документации на объем работ, подлежащий выполнению в планируемом году, в двух экземплярах: объектных и локальных смет; в трех экземплярах - чертежей металлоконструкций, технологических трубопроводов.

Для каждой субподрядной организации независимо от ведомственной подчиненности заказчик передает по 2 экз. рабочих чертежей и 1 экз. объектных и локальных смет на выполняемые ими работы.

Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 1.02.01-85) предусмотрена с целью внедрения новых прогрессивных форм организации строительства и при наличии технической возможности передача проектными организациями сметной документации на магнитных носителях, а также рабочей документации сверх установленного количества, указанного в инструкции.

Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (ВСН 55-87) установлен следующий порядок передачи проектно-сметной документации.

Спецификация оборудования должна прилагаться к каждому основному комплекту рабочих чертежей и выдаваться вместе с этим комплектом заказчику (ГОСТ 21,110-82).

Проектно-сметную документацию передает заказчику генеральная проектная организация в объеме и в сроки по договору (дополнительному соглашению) на выполнение проектно-сметных работ - 4 экз.; субподрядной проектной организацией генеральной проектной организации (генпроектировщику) в объеме и в сроки по договору - 5 экз. Техническое заключение и паспорт передает заказчику генеральный проектировщик в сроки по договору - 2 экз. По согласованию с ремонтно-строительными организациями число экземпляров выдаваемых рабочих чертежей можно уменьшить.

Расчеты строительных конструкций, оборудования, подсчет объемов строительно-монтажных работ, потребности материальных и других ресурсов, полевые материалы инженерно-технического обследования, материалы обмеров конструкций элементов зданий и материалы геосъемок, как правило, хранятся в архиве генеральной проектной организации и могут выдаваться по просьбе заказчика.

Государственные, отраслевые и республиканские стандарты, чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в разрабатываемой рабочей документации, а также типовые проекты временных сооружений в состав рабочей документации не входят и проектной организацией заказчику не выдаются.

Рабочую документацию разрабатывают в целом на ремонт всего здания или пусковые очереди. Рабочую документацию на отдельные объекты со сроками ремонта до одного года разрабатывают и выдают в целом на эти объекты.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 30 июля 1981 г. № 312 «О мерах по дальнейшему улучшению проектно-сметного дела» определена ответственность заказчика проекта на протяжении всего периода проектирования и строительства, в частности, за качество проектов, правильное определение сметной стоимости, за своевременную разработку и комплектность проектно-сметной документации, передаваемой подрядчику.

В соответствии с положением об оценке качества проектно-сметной документации для строительства, утвержденным Госстроем СССР и ГКНТ СССР 6 июня 1985 г., документация, получаемая заказчиком для производства работ, рассматривается им, а оценка ее качества утверждается актом.

В случае передачи некомплектной и некачественной документации подрядчик вправе вернуть ее и

применить к заказчику санкции, предусмотренные п. 32 «Правил о договорах подряда на капитальное строительство».

Если при рассмотрении и проверке проектно-сметной документации по конкретным объектам у подрядчика имеются предложения по совершенствованию проектных решений, то эти предложения оформляются в виде описания вносимого предложения, необходимых графических материалов и технических расчетов, а также стоимостной оценки (суммы ожидаемой экономии). Субподрядные организации вносят свои предложения только через генподрядчика.

Заказчик с участием генеральной проектной организации в 15-дневный срок рассматривает внесенные предложения и принимает решение о возможности их реализации, о чем официально извещает генподрядчика.

Рабочее проектирование и определение сметной стоимости в объектных (локальных) сметах по рабочим чертежам производят с учетом принятых предложений по совершенствованию проектных решений.

### **3.11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ЗА ПРОЕКТНО-СМЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ И ВЫПОЛНЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ**

Проектные и изыскательские организации выполняют проектно-изыскательские работы на основании договоров, заключенных заказчиками с проектными организациями – генеральными проектировщиками в соответствии с «Правилами о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ». При этом разработку соответствующих частей проекта (электроснабжение и др.) можно поручать специализированным проектным организациям.

Заказчик проектно-сметной документации, директор и главный инженер, главный инженер и главный архитектор проекта проектной организации генерального проектировщика и специализированной проектной организации несут ответственность за соблюдение утвержденных в задании на проектирование технико-экономических и планировочных показателей ремонтируемых зданий, за качество проектно-сметной документации, правильное определение сметной стоимости и очередности работ, за своевременную разработку и комплектность проектно-сметной документации, а также за внесение в проектно-сметную документацию в установленные сроки изменений, рекомендованных в заключениях экспертизы.

Проектные организации и их должностные лица несут ответственность за экономичность, надежность, безопасность, долговечность запроектированных объектов, полноту и эффективность предусмотренных в проектах мероприятий по охране здоровья трудящихся и окружающей среды, за соблюдение при разработке проектно-сметной документации требований Инструкции ВСН 55-87 (р) и других нормативных документов по проектированию и «Положения об авторском надзоре за ремонтом зданий и сооружений», за решением всех связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта, приемки объектов в эксплуатацию.

Руководители проектных организаций несут полную ответственность за обеспечение достоверности сметной стоимости капитального ремонта объектов.

Научно-исследовательские организации несут ответственность за соответствие выданных ими исходных данных для проектирования современным достижениям научно-технического прогресса в области новых технологических процессов, оборудования и материалов.

Материалы проектно-сметной документации, передаваемые на утверждение, должны быть подписаны:

общая пояснительная записка – на титульном листе объектов капитального ремонта с перепланировкой – директором и главным инженером (архитектором) генерального проектировщика, главным инженером (архитектором) проекта и начальником мастерской (отдела), а на последней странице записки – исполнителями;

чертежи – начальником мастерской (отдела) генерального проектировщика, главным инженером (архитектором) проекта, руководителями бригад (секторов), исполнителями;

другие материалы проекта + начальником мастерской (отдела), главным инженером (архитектором) проекта, исполнителями;

сметная документация – должностными лицами, указанными в соответствующих формах этих документов.

При двухстадийном проектировании и для объектов с перепланировкой при одностадийном проектировании общая пояснительная записка подписывается также директором и главным инженером (архитектором) генерального проектировщика или его филиала.

Проектно-сметная документация передается:

заказчику проектной организации – генеральным проектировщиком в объеме и в сроки по договору (дополнительному соглашению) на выполнение проектно-сметных работ – 4 экземпляра;

генеральному проектировщику – субподрядной проектной организацией в объеме и в сроки по договору – 5 экземпляров;

техническое заключение и паспорт передаются заказчику генеральным проектировщиком в сроки по договору - 2 экземпляра.

При наличии технической возможности проектные организации выдают по просьбе подрядной ремонтно-строительной организации сметную документацию на магнитных носителях, а по просьбе заказчика - дополнительное число экземпляров рабочей документации сверх установленного количества. Необходимое количество экземпляров сверх указанных выше выдается генеральным проектировщиком заказчику за дополнительную плату.

Расчеты строительных конструкций, оборудования, подсчет объемов строительно-монтажных работ, потребностей материальных и других ресурсов, полевые материалы инженерно-технических обследований, материалы обмеров, геосъемок заказчику не передаются. Эти материалы хранятся в архиве проектной организации - генерального проектировщика и должны выдаваться по просьбе заказчика.

Проектная организация - генеральный проектировщик, кроме проектирования капитального ремонта, по поручению заказчика осуществляет:

проведение технических обследований, определение физического износа конструктивных элементов и всего здания в целом, а также морального износа здания;

разработку необходимых дополнительных материалов и обосновывающих расчетов на основе данных утвержденной схемы развития, технико-экономическое сравнение вариантов ремонта и разработку предложений по оптимальному варианту, включая проектные предложения, обследование разбираемых строений и их частей, зданий, примыкающих к разбираемым;

разработку перспективных и пятилетних планов капитального ремонта жилых зданий и сооружений;

разработку основных положений по организации проведения ремонта зданий;

изготовление дополнительных экземпляров проектно-сметной документации (по необходимости).

В целях широкого применения прогрессивных конструкций, материалов и изделий, средств механизации, обеспечения единства строительных решений и оптимального количества типоразмеров конструкций и конструктивных элементов, материалов и изделий генеральный проектировщик должен разрабатывать на предстоящее пятилетие и согласовывать с генеральным подрядчиком основные положения по организации проведения ремонта зданий для городов, областей, республик.

Переработка устаревшей проектно-сметной документации выполняется по заданию и за счет средств заказчиков.

Заказчики проектно-сметной документации и генеральные проектировщики обязаны своевременно вносить в документацию изменения, связанные с введением в действие новых нормативных документов. Указанные изменения производятся проектной организацией на основании поручения заказчика, с учетом фактического состояния объектов ремонта.

Рабочие проекты (проекты) на капитальный ремонт жилых зданий и сооружений должны разрабатываться без излишней детализации, в минимальном объеме и составе, достаточном для обоснования принимаемых решений, определения объемов основных работ, стоимости ремонта и оформляться в соответствии с требованиями «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»- ВСН 55-87 (р) Госгражданстроя.

Стоимость проектно-сметных работ и работ по техническому обследованию с составлением технического заключения, определенная по ценникам, утвержденным в установленном порядке, устанавливается до начала проектирования. Договор между заказчиком и проектной организацией - генеральным проектировщиком на выполнение изыскательских инженерно-технических (обследовательских) и проектно-сметных работ на капитальный ремонт жилых зданий должен заключаться и осуществляться в соответствии с требованиями «Правил о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ».

## Глава 4. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТ

### 4.1. ЗАДАЧИ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

Основными задачами сметного нормирования и ценообразования в строительстве, реконструкции и капитальном ремонте являются:

обеспечение через систему сметных нормативов и ценообразования в строительстве определения нормативной стоимости строительства (расширения, реконструкции и технического перевооружения) и капитального ремонта предприятий, зданий и сооружений;

обеспечение, исходя из проводимой в капитальном строительстве и капитальном ремонте единой технической политики, планирования, финансирования, расчетов за выполненные строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы, возмещения других сметных затрат (включая стоимость оборудования), хозяйственного расчета и оценки деятельности строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций и заказчиков;

повышение эффективности капитальных вложений, экономия финансовых и других материально-технических ресурсов, снижение сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов за счет пересмотра сметных нормативов и с целью отражения в них достижений науки, передового отечественного и зарубежного опыта в области строительного производства, применение новых прогрессивных материалов, изделий и конструкций;

обеспечение технической и экономической обоснованности сметных нормативов, правильное и достоверное определение стоимости строительства и капитального ремонта объектов, соответствующих уровню общественно необходимых затрат.

Сметные нормативы, учитывая достижения строительной техники и передового опыта, стимулируя научно-технический прогресс в капитальном строительстве и капитальном ремонте, должны обеспечивать заинтересованность строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций в постоянном повышении эффективности своего труда. Они должны быть простыми и удобными в применении, позволять широко использовать электронно-вычислительные машины и другие средства автоматизации, а также сокращать объем сметной документации.

Основные требования, предъявляемые к сметным нормативам: они должны обеспечивать достоверность сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов на разных стадиях проектирования (при двухстадийном и одностадийном проектировании);

быть технико-экономически обоснованными, обеспечивая оптимальный расход материально-техническими и другими требуемыми ресурсами.

Сметной нормой называется совокупность ресурсов (затрат труда и заработной платы работников строительства, времени работы строительных машин и механизмов, потребности материалов, изделий и конструкций), установленная на принятый измеритель строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ, а также конструкций, выраженных, как правило, в натуральных (физических) величинах или в относительной форме (в виде процентов, коэффициентов).

Состав и количество ресурсов в сметных нормах, отвечая последним достижениям в области технологии и организации строительного производства, современному уровню технического оснащения строительных, монтажных и ремонтно-строительных организаций, должны отражать накопленный в строительстве и капитальном ремонте передовой опыт, а также прогрессивные решения, материалы, изделия и конструкции.

Основная функция сметных норм - определение нормативного количества ресурсов, необходимых для выполнения того или иного вида соответствующих работ как основы для последующего перехода к стоимостным измерителям. В сметных нормах, как правило, учитывается полный комплекс операций, необходимых для выполнения определенного вида работ в усредненных условиях, и поэтому не допускается вносить в нормы какие-либо изменения и дополнения для приведения их в соответствие с проектом производства работ на конкретном объекте.

Исходными данными для разработки сметных нормативов являются:

наиболее рациональные технические решения в проектах;

технология строительного производства и строительные машины, отвечающие последним достижениям научно-технического прогресса;

действующие стандарты на материалы, изделия и конструкции, а также оборудование;

действующие нормы и тарифные ставки по оплате труда рабочих в строительстве;

оптовые цены на промышленную продукцию, тариф на электрическую и тепловую энергию, а также тарифы на грузовые перевозки;

нормы амортизационных отчислений в народном хозяйстве, утвержденные Советом Министров СССР.

Действие сметных нормативов сохраняется в течение определенного периода между переходами на новые сметные нормы и цены, осуществляемыми на основе постановлений Совета Министров СССР. Такой порядок позволяет сохранять стабильный уровень сметных цен для нормального функционирования социалистической экономики и исключает необходимость уточнения и переутверждения сметной документации для строительства при текущих изменениях оптовых цен, тарифов, и других элементов стоимости. Переход на новые сметные нормы и цены, как правило, обуславливается общим упорядочением оптовых цен и тарифов в промышленности и сопровождается изменениями уровня сметной стоимости строительства и переработкой всей системы сметных нормативов.

При принятии решения о переходе на новые сметы и цены в строительстве Совет Министров СССР устанавливает, на основе каких исходных данных должны быть разработаны вновь вводимые в действие сметные нормативы и определяться сметная стоимость строительства с указанием сроков ввода в действие соответствующих нормативов.

Так, постановлением Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. № 5 было установлено, что начиная с 1 января 1984 г., сметная стоимость капитального строительства должна определяться на основе:

новых сметных норм на строительные и монтажные работы, введенных в действие с 1 января 1984 г.;

новых оптовых цен на промышленную продукцию и тарифов на электрическую энергию, введенных в действие с 1 января 1982 г.;

норм и тарифных ставок по оплате труда рабочих в строительстве по состоянию на 1 января 1980 г.;

новых размеров наценок снабженческо-сбытовых организаций, введенных в действие с 1 января 1982 г.;

норм амортизационных отчислений, утвержденных в 1974 г.;

новых норм накладных расходов и плановых накоплений в строительстве, учитывающих совершенствование управления строительством.

#### 4.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТ

Уровень сметной стоимости строительства и капитального ремонта определяют по государственным нормативам. К ним относятся нормы затрат труда, расхода материалов, цены на строительные материалы, изделия и конструкции; нормы машино-часа на машины и оборудование, цены на эксплуатацию машин, цены на монтаж оборудования, накладные расходы и плановые накопления (прибыль) ремонтно-строительных организаций, лимитированные затраты на капитальный ремонт и т. п. При капитальном ремонте жилых и общественных зданий и сооружений применяют общие с капитальным строительством принципы ценообразования.

Для определения сметной стоимости капитального ремонта и строительства используют систему различных нормативов. Их группируют по назначению, видам работ, отраслям, степени укрупнения. Перечень основных нормативных документов, применяемых при составлении смет на капитальный ремонт, приведен в табл. 4.1.

**Таблица 4.1. Действующие на территории РСФСР нормативы для составления смет на капитальный ремонт и новое строительство в ценах, введенных с 1 января 1984 г.**

Нормативные документы	Год издания
Сборник цен на составление проектно-сметной документации по капитальному ремонту жилых и общественных зданий. Министерство коммунального хозяйства РСФСР, утвержден приказом от 1 октября 1969 г. № 373	1969
Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (части 1-3). Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, утверждены приказом от 17 апреля 1986 г. № 203	1986
Ведомственные районные единичные расценки на ремонтно-строительные работы (ВРЕР). Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР. Сборники № 1-22 утверждены приказом Минжилкомхоза РСФСР от 24 октября 1986 г. № 458	1986
Указания по применению ведомственных районных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ВРЕР-84). Министерство жилищно-коммунального хозяйства, утверждены приказом от 23 октября 1986 г. № 458	1986
Сметные нормы затрат на строительство временных зданий при производстве ремонтно-строительных работ. Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, утверждены приказом от 17 апреля 1986 г. № 203	1986
Сметные нормы дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время. Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, утверждены приказом от 17 апреля 1986 г. № 203	1986
Прочие затраты для включения в сметную документацию по капитальному ремонту зданий и сооружений. Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, утверждены приказом от 17 апреля 1986 г. № 203	1986

Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утверждено Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.	1965 и 1974
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, утверждены 31 декабря 1968 г.	1974
Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе. СН 436-72	1972
Строительные нормы и правила СНиП, Ч. IV-84. Сметные нормы <sup>1</sup>	1986
Система сметных нормативных документов и ценообразования в строительстве. СНиП IV-1-84	1982 и 1983
Сборники элементных сметных норм на строительные конструкции и работы. Сборники № 1-50 в 11 томах СНиП IV-2-84. Приложения, т. 1-11. Утверждены постановлениями Госстроя СССР: т. 1-от 17 марта 1982 г. № 51; т. 2-от 31 марта 1982 г. № 69; т. 3 -от 26 февраля 1982 г. № 18; т. 4 -от 31 марта 1982 г. № 66; т. 5 -от 31 марта 1982 г. № 67 и № 70; т. 6 -от 31 марта 1982 г. № 65; т. 7 -от 24 декабря 1981 г. № 232; т. 8 -от 31 марта 1982 г. № 68; т. 9 -от 29 марта 1982 г. № 62.	1986
Правила определения сметной стоимости эксплуатации строительных машин. СНиП IV-3-84	1982
Сборник сметных цен эксплуатации строительных машин. СНиП IV-3-84, приложение. Утвержден Госстроем СССР от 17 марта 1982 г. № 52	1982
Сборник сметных цен на эксплуатацию строительных машин для районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним. СНиП IV-3-84, приложение. Утвержден Госстроем СССР	1986
Правила определения сметных цен на материалы, изделия и конструкции и сметных цен на перевозки грузов для строительства. СНиП IV-4-84	1982
Сборник средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции: ч. I. Строительные материалы; ч. II. Строительные конструкции и детали; ч. III. Материалы и изделия для санитарно-технических работ; ч. IV. Местные материалы; ч. V. Материалы, изделия и	1983
конструкции для монтажных и специальных строительных работ. СНиП IV-4-84, приложения. Утверждены Госстроем СССР от 1 марта 1982 г. № 46	1982
Сборник сметных цен на перевозки грузов для строительства: ч. I. Железнодорожные и автомобильные перевозки; ч. II. Речные перевозки. Утверждены Госстроем СССР от 30 июня 1981 г. № 116	1983
Правила разработки единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы. СНиП IV-5-84	1982
Сборники единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы. 50 сборников. СНиП IV-5-84, приложения. Утверждены Госстроем	1983
Указания по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы (ЕРЕР-84)	1983
СНиП IV-5-82, приложение. Утверждены Госстроем СССР от 31 декабря 1982 г. № 358	1986
Правила разработки расценок на монтаж оборудования. СНиП IV-6-84	1982
Сборники расценок на монтаж оборудования, 36 сборников. СНиП IV-6-84, приложения	1983
Указания по применению расценок на монтаж оборудования. Утверждены Госстроем СССР от 15 октября 1982 г. № 256. Внесены дополнения (вып. 1), утвержденные постановлением Госстроя СССР от 12 сентября 1984 г. № 163	1982
Правила определения дополнительных затрат при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время. СНиП IV-7-84	1986
Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время (ВНДЗ-84). Утвержден Госстроем СССР от 31 декабря 1982 г, № 362	1983
Правила разработки и применения норм накладных расходов и плановых накоплений в строительстве, СНиП IV-8-84	1986
Правила разработки и применения сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений. СНиП IV-9-84	1984
Сборник сметных норм и затрат на строительство временных зданий и сооружений. СНиП IV-9-84, приложение. Внесено изменение № 1, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 27 декабря 1984 г. № 222	1984
Правила определения прочих затрат, включаемых в сметы на строительство. СНиП IV-10-84 Правила определения сметной стоимости оборудования.	1986
СНиП IV-11-84	1986
Правила разработки и применения сметных норм затрат на инструмент и инвентарь производственных зданий. СНиП IV-12-84	1986
Правила разработки и применения сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий. СНиП IV-13-84	1986
Сборники сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий. СНиП IV-13-84, приложения	1986
Правила разработки и применения укрупненных сметных норм и расценок. СНиП IV-14-84	1986
Сборники укрупненных сметных норм (УСН) межотраслевого назначения. СНиП IV-14-84, приложения	1986

Сборники укрупненных расценок. СНиП IV-14-84, приложения	1986
Правила разработки и применения прейскурантов на строительство зданий и сооружений. СНиП IV-15-83	1986
Прейскуранты на строительство зданий и сооружений межотраслевого назначения. СНиП IV-15-83, приложения	1986
Правила определения сметной стоимости строительства. СНиП IV-16-84	1986

1 – Сметные нормативные документы введены в действие января 1984 г. во исполнение постановления Совета Министров СССР «О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве» от 4 января 1981 г. № 5.

Примечание. Главы 1-16 ч. IV «Сметных норм и правил» СНиП утверждены постановлением Госстроя СССР от 12 сентября 1984 г, № 162 и изданы отдельным сборником в 1986 г, Стройиздатом.

#### 4.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСОЮЗНЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТАХ

Нормативы, утвержденные Советом Министров СССР, Госстроем СССР, общесоюзными и республиканскими министерствами и ведомствами, являются сметно-нормативной базой для определения стоимости строительства и капитального ремонта зданий и сооружений. Сметные нормативы подразделяются: на общесоюзные сметные, ведомственные, республиканские. В совокупности с ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила», содержащей в своем составе основные правила разработки и применения сметных нормативов, а также определения сметной стоимости строительства, все сметные нормативы образуют систему сметных нормативов и ценообразования в строительстве.

К общесоюзным, нормативам относятся сметные нормативы, входящие в состав строительных норм и правил (СНиП), ч. IV «Сметные нормы и правила». Они утверждаются Госстроем СССР, а наиболее важные из них – Советом Министров СССР.

Общесоюзные сметные нормативы обязательны для применения всеми министерствами и ведомствами, а также организациями, учреждениями и предприятиями независимо от их ведомственной подчиненности.

К ведомственным сметным нормативам относятся сметные нормативы, не входящие в состав строительных норм и правил (СНиП), ч. IV «Сметные нормы и правила», и утверждаемые министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР. Ведомственные нормативы применяют в пределах той отрасли и в пределах того региона (района), для которых они разработаны. Эти нормативы не должны противоречить общесоюзным или дублировать их.

Ведомственные сметные нормативы обязательны для организаций, учреждений и предприятий министерства (ведомства), утвердившего эти нормативы. Для организаций, учреждений и предприятий других министерств (ведомств) эти нормативы могут быть обязательны при условии утверждения или введения в действие нормативов соответствующим министерством (ведомством).

К республиканским сметным нормативам относятся сметные нормативы, которые также не входят в состав строительных норм и правил (СНиП), ч. IV «Сметные нормы и правила», и утверждаются Советами Министров союзных республик или по их поручению госстроями союзных республик. Эти нормативы применяют для отдельных видов строительства (объектов, конструкций и видов работ), специфических для данной республики.

Республиканские сметные нормативы обязательны для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) на территории данной республики, независимо от их ведомственной подчиненности.

Республиканские сметные нормативы не должны противоречить общесоюзным сметным нормативам и дублировать их.

Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений.

#### 4.4. СИСТЕМА СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ, ВОХОДЯЩИХ В Ч. IV СНиП «СМЕТНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА»

В состав ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила» входят следующие сметные нормативы:

1. Элементные сметные нормы на строительные конструкции и работы – первичные сметные нормативы, предназначенные для разработки единичных расценок на различные виды строительных конструкций и работ и дифференцированно отражающие в своем составе показатели затрат труда и основной заработной

платы рабочих, затрат на эксплуатацию строительных машин, а также расход материальных ресурсов. Правила разработки и применения элементных сметных норм на строительные конструкции и работы изложены в главе СНиП IV-2-84. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются сборники элементных сметных норм на строительные конструкции и работы, а также дополнения к сборникам.

2. Нормы 1 маш.-ч строительных машин, а также рассчитываемые на их основе цены 1 маш.-ч являются нормативной базой для определения сметных затрат на эксплуатацию строительных машин. Правила определения сметной стоимости эксплуатации строительных машин изложены в главе СНиП IV-3-84. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются «Сборник норм для определения сметной стоимости эксплуатации строительных машин», «Сборник сметных цен эксплуатации строительных машин», «Сборник сметных цен эксплуатации строительных машин для районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним», а также дополнения к этим сборникам.

3. Сметные цены на привозные и местные материалы, изделия и конструкции являются нормативной основой для определения сметных затрат на материальные ресурсы, применяемые при строительстве. Правила определения сметных цен на материалы, изделия и конструкции и сметных цен на перевозки грузов для строительства изложены в главе СНиП IV-4-84. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются сборники средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции, «Сборник сметных цен на перевозки грузов для строительства», «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции для строительства в районах Крайнего Севера и отдельных местностях, приравненных к ним», а также дополнения к этим сборникам. Порядок применения сметных цен на привозные и местные материалы, изделия и конструкции приведен в «Указаниях по применению расценок на монтаж оборудования», в «Указаниях по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы» (ЕРЕР-84), а также в «Указаниях по применению единичных расценок на строительные конструкции и работы для районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним» (ЕРКС-84).

4. Единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы - это расценки, составляемые на основе элементных сметных норм, цен 1 маш.-ч строительных машин, а также средних районных сметных цен на привозные материалы, изделия и конструкции. Эти единичные расценки предназначены для определения сметных прямых затрат по строительным конструкциям и работам. Правила разработки единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы изложены в главе СНиП IV-5-84. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются «Указания по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы» (ЕРЕР-84) и «Указания по применению единичных расценок на строительные конструкции и работы для районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним» (ЕРКС-84), в которых приведены правила привязки этих расценок к местным условиям строительства, сборники единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы, сборники единичных расценок на строительные конструкции и работы для базисных пунктов районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним, а также дополнения к указанным сборникам.

5. Расценки на монтаж оборудования предназначены для определения сметных прямых затрат на монтаж оборудования. Правила разработки расценок на монтаж оборудования изложены в главе СНиП IV-6-84. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются «Указания по применению расценок на монтаж оборудования и сборники расценок на монтаж оборудования».

6. Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время определяют расчетом дополнительных затрат, связанных с производством строительно-монтажных работ при отрицательной температуре наружного воздуха и сильном ветре, приведенном в главе СНиП IV-7-84 «Правила определения дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время». Обязательными отдельными приложениями к этой главе является «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (ИДЗ-84).

7. Нормативы накладных расходов и плановых накоплений приведены в главе СНиП IV-8-84 «Правила разработки и применения норм накладных расходов и плановых накоплений в строительстве».

8. Нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений предназначены для определения в сметной документации размера средств на строительство зданий, сооружений и устройств, необходимых для размещения и обслуживания работников строек, а также для производственных нужд строительства. Правила разработки и применения сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений изложены в главе СНиП IV-9-84. Обязательным отдельным приложением к этой главе является «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений».

9. Затраты, включаемые в графу «Прочие затраты» сводного сметного расчета на строительство или объектной сметы, - состав и правила их определения приведены в главе СНиП IV-10-84. Это та часть затрат, производимых строительно-монтажными организациями в ходе строительства, которая не учитывается сметными нормами и возмещается заказчиком за счет средств, включаемых в графу «Прочие затраты» сводного сметного расчета.

10. В сметной документации стоимость оборудования показывается отдельно по отношению к стоимости строительно-монтажных работ. Порядок включения в сметную документацию строек средств, необходимых



для приобретения оборудования, изложен в главе СНиП IV-11-84 «Правила определения сметной стоимости оборудования».

11. Порядок определения средств, необходимых для покрытия затрат, связанных с обеспечением предприятий, зданий и сооружений первоначальным фондом инструмента, приспособлений, оснастки, штампов, производственного и хозяйственного инвентаря, мебелью, другими предметами внутреннего убранства, а также запасными частями, не входящими в комплект поставки основного оборудования, существенно отличается от метода определения стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых на строительстве. Для производственного строительства этот порядок приведен в главе СНиП IV-12-84 «Правила разработки и применения сметных затрат на оборудование и инвентарь производственных зданий», а для жилищно-гражданского - в главе СНиП IV-3-84 «Правила разработки и применения сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий». Обязательными отдельными приложениями к главе СНиП IV-13-84 являются сборники сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий.

12. Для зданий и сооружений, возводимых по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам сметная стоимость определяется в основном по укрупненным сметным нормам (УСН) и другим укрупненным сметным нормативам (прейскурантам на строительство зданий и сооружений, укрупненным показателям стоимости строительства).

Порядок разработки и применения УСН на здания и сооружения в целом, на конструкции и виды работ, а также укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) приведен в главе СНиП IV-14-84 «Правила разработки и применения укрупненных сметных норм и расценок». Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются сборники общесоюзного назначения укрупненных сметных норм, укрупненных расценок, укрупненных показателей стоимости строительства.

13. Сметая стоимость строительства здания и сооружений, возводимых по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам в тех случаях, когда такие проекты имеют массовое применение во многих районах страны, а также в отдельных союзных республиках, областях, районах, городах и населенных пунктах, определяется по прейскурантам на строительство зданий и сооружений. Порядок разработки и применения этих нормативов изложен в главе СНиП IV-15-84 «Правила разработки и применения преискурантов на строительство зданий и сооружений. Обязательными отдельными приложениями к этой главе являются преискуранты общесоюзного назначения на строительство зданий и сооружений.

14. В главе СНиП IV-16-84 «Правила определения сметной стоимости строительства» приведены основные правила и положения по определению сметной стоимости строительства, которыми необходимо руководствоваться при составлении сметной документации на строительство новых, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и видов строительства.

Информацию об утвержденных (согласованных) Госстроем СССР сметных нормативах и о внесенных в них изменениях, а также о дополнениях к сборникам сметных нормативов осуществляет Госстрой СССР путем ежегодного опубликования Перечня нормативных документов и государственных стандартов, утвержденных Госстроем СССР, а также министерствами и ведомствами по согласованию с Госстроем СССР, и Сборника изменений и дополнений к строительным нормам и правилам.

Текущую информацию о вновь утвержденных Госстроем СССР сметных нормативах и о внесенных в них изменениях, а также о дополнениях к сборникам сметных нормативов осуществляет Отдел сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР путем публикации в журналах «Бюллетень строительной техники», «Экономика строительства» и «Проектирование и инженерные изыскания, а также в «Строительной газете».

Обновление действующих сметных нормативов осуществляется пересмотром нормативов в целом или внесением отдельных изменений (например, применения к ним коэффициентов) в соответствии с планами, утверждаемыми в установленном порядке.

#### 4.5. ОБЩИЕ ИНСТРУКТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Сметную документацию на капитальное строительство составляют в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 30 июля 1981 г. № 312 «О мерах по дальнейшему улучшению проектно-сметного дела» по правилам и формам, установленным действующими инструкциями и указаниями по разработке проектов и смет.

**Таблица 4.2. Основные инструктивные документы для составления смет**

Наименование документа	Организация, утвердившая документ	Дата утверждения
Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений. СНиП 1.02.01-85, Введена в действие с 1 января 1986 г.	Госстрой СССР	23 декабря 1985 г., № 253
Методические указания по определению стоимости строительства, предприятий, зданий и сооружений и составлению сводных сметных расчетов смет		30 декабря 1985 г., № 273
Методические указания о порядке выделения в составе сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений нормативной трудоемкости и заработной платы рабочих, занятых на строительномонтажных работах		То же
Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. ВСН 55-87 (р). Введена в действие с 1 января 1988 г.	Госгражданстрой	1 июля 1987 г. № 203
Инструкция о порядке приемки изготовленной технической документации	Госстрой СССР, Минфин СССР и ЦСУ СССР	1959 г.
Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий	Госстрой СССР	8 сентября 1964 г.
Инструкция о порядке планирования и финансирования затрат на капитальный ремонт государственного жилищного фонда	Госплан СССР, Минфин СССР, Госбанк СССР	15 июля 1969 г.
О внедрении расчетов за объект в целом и укрупнении этапов работ в проектах	Госстрой СССР Стройбанк СССР	17 декабря 1973 г. № 70
Временные методические указания о порядке производства укрупненных расчетов за выполненные работы по капитальному ремонту основных фондов жилищно-коммунального хозяйства	Минжилкомхоз РСФСР, Минфин РСФСР, Госбанк РСФСР	26 июня 1973 г. № 57-73
Инструкция по технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений для конкретных условий строительства. СН 546-82	Госгражданстрой	1982 г.
Инструкция по определению эксплуатационных норм при оценке проектных решений жилых и общественных зданий, СН 547-82	»	1982 г.
Инструкция по технико-экономической оценке типовых и экспериментальных проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений. СН 545-82	»	11 февраля 1982 г. № 43
Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий. ВСН 42-85 (р), введены в действие с 1 января 1986 г.	»	7 мая 1985 г, 135
Технические правила расходования основных строительных материалов при капитальном ремонте жилых домов и объектов коммунального хозяйства. ВСН 40-84(р), введены в действие с 1 июня 1984 г.	»	14 мая 1984 г. № 131
Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве. ВСН 39-83 (р), введена в действие с 1 января 1984 г.	»	26 декабря 1983 г. № 414
Технические правила по экономному расходанию основных строительных материалов. ТП 101-81, введена в действие с 1 января 1982 г.	Госстрой СССР	2 ноября 1981 г. № 188
Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий. ВСН 41-85(р), введена в действие с 1 января 1986 г.	Госгражданстрой	18 апреля 1985 г. № 109
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	Минжилкомхоз РСФСР	31 декабря 1968 г.
Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства	То же	1982 г.
Инструкция о порядке составления смет на пусконаладочные работы на вводимых в эксплуатацию предприятиях, зданиях и сооружениях. СН 534-81	Госстрой СССР	21 июля 1981 г. № 123
Предельные нормы накладных расходов и норм плановых накоплений на пусконаладочные работы и комплексное опробование оборудования		31 декабря 1982 г. № 355
Указания по применению ценников на пусконаладочные работы		1985 г.

согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» - СНиП 1.02.01-85, введенный в действие с 1 января 1986 г. и утвержденный постановлением Госстроя СССР от 23 декабря 1985 г. № 253. Для разработки и составления проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий применяется «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» ВСН 55-87 (р).

Основные действующие инструктивные документы по составлению смет приведены в табл. 4.2.

При разработке проектно-сметной документации необходимо руководствоваться законами СССР, указами Президиума Верховного Совета СССР, решениями Правительства СССР, а также нормативными актами и документами по проектированию и строительству, в том числе:

государственными стандартами по проектированию и строительству;

нормами технологического и строительного проектирования; каталогами оборудования, приборов и др.;

общесоюзным строительным каталогом типовых сборных железобетонных, металлических, деревянных и асбестоцементных конструкций и изделий для всех видов строительства и территориальными каталогами типовых строительных конструкций и изделий для промышленного и жилищно-гражданского строительства, утвержденными Госстроем СССР;

ведомственными каталогами строительных конструкций и изделий для специализированных видов строительства, утвержденными министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР. При капитальном ремонте жилых и общественных зданий . применяют общие с капитальным строительством принципы ценообразования.

При одно- и двухстадийном проектировании общим положением при составлении смет является то, что общая сметная стоимость, исчисленная по сводному сметному расчету (сводной смете), должна являться основным и неизменным документом, на основании которого осуществляют планирование капитальных вложений и финансирование строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов. Объектные сметы, согласованные с подрядными строительными организациями в установленном порядке, служат документом для расчетов между заказчиками и подрядчиками за выполненные работы.

#### **4.6. СМЕТНЫЕ НОРМЫ И РАСЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Анализ локальных и объектных смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений показывает, что по стоимости прямых затрат удельный вес стоимости ремонтных работ, определяемый по сборникам единичных расценок на ремонтно-строительные работы, составляет:

при комплексном капитальном (с перепланировкой) ремонте кирпичных жилых домов старой застройки дореволюционного (до 1917 г.) и довоенного периода (до 1941 г.) -до 15-20 %, при выборочном и плано-предупредительном капитальном ремонте - 15-40 %;

при капитальном плано-предупредительном и выборочном ремонте полносборных панельных и блочных жилых зданий, а также кирпичных домов типовых серий постройки 1958-1975 гг. - от 30 до 40-45 %;

при капитальном комплексном ремонте административных зданий и общественных зданий и сооружений (больницы, амбулатории, поликлиники, школы, детские дошкольные учреждения и др.) довоенной постройки-15-21 %, при выборочном капитальном ремонте-до 38-42%.

Удельный вес стоимости в прямых затратах смет строительных и монтажных работ, определяемый по сборникам единичных расценок на строительные конструкции и работы, а также на монтаж оборудования, составляет в среднем при соответствующих видах капитального ремонта для жилых зданий-85-60 и 70-55 %; по объектам - общественным и административным зданиям - соответственно 80 и 58 %.

Таким образом, при составлении сметных расчетов и смет на капитальный ремонт жилых, общественных и административных зданий используют одновременно сборники единичных расценок на строительные конструкции и работы, разработанные на основе ч. IV СНиП, и сборники единичных расценок на ремонтно-строительные работы, разработанные на основе элементарных сметных норм на эти виды работ.

#### **4.7. ЭЛЕМЕНТНЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ И РАБОТЫ**

Элементарные сметные нормы на строительные конструкции и работы, разработанные в соответствии с правилами СНиП IV-2-84. являются первичными сметными нормативами, на основе которых разрабатывают единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы (ЕРВР) и единичные расценки на строительные конструкции и работы для базисных пунктов районов Крайнего Севера и отдельных местностей, приравненных к ним (ЕРКС), предназначенные для определения прямых сметных затрат.

Элементарные сметные нормы разработаны на строительные конструкции и работы, широко применяемые в

строительном производстве, предусмотренные в типовых и повторно применяемых экономических индивидуальных проектах зданий и сооружений, а также в действующих стандартах и в унифицированных и типовых решениях строительных конструкций и узлов, применяемых в строительном проектировании.

Элементные сметные нормы (ЭСН) предназначены для составления единичных расценок, прейскурантов, укрупненных сметных норм и других нормативных документов, применяемых для определения прямых затрат в сметной стоимости строительных работ как в новом строительстве, так и при реконструкции, расширении и техническом перевооружении действующих предприятий, зданий и сооружений. Элементные сметные нормы не распространяются на отдельные конструкции и работы в уникальных зданиях и сооружениях, к капитальности и качеству которых предъявляются повышенные требования.

В основу при разработке элементных сметных норм положены исходные условия, содержащие перечень:

отобранных типовых и повторно применяемых экономических индивидуальных проектов на здания и сооружения, в которых нашли отражение прогрессивные технические решения строительных конструкций, изделий и узлов;

стандартов, унифицированных и типовых решений строительных конструкций и узлов, которые применяют при разработке указанных норм;

проектов производства работ, а также технологических карт, разработанных ранее, в которых учтена современная прогрессивная организация работ;

нормативных документов, инструкций и указаний, которые должны быть учтены при разработке указанных норм;

условия внутрипостроечного транспорта материалов, изделий и конструкций от приобъектного склада до места их установки, монтажа или укладки в дело, а также порядок его учета в нормах.

В состав элементных сметных норм включены только расходы, относящиеся к прямым затратам, в том числе затраты на внутрипостроечный горизонтальный и вертикальный транспорт материалов, изделий и конструкций от приобъектного склада до места их установки. Затраты, относящиеся к накладным расходам и плановым накоплениям, в элементные сметные нормы не входят.

Элементные сметные нормы на строительные конструкции и работы, отсутствующие в сборниках, следует определять по ведомственным сметным нормам, а когда их нет – по производственным нормам в соответствии с положениями, предусмотренными в гл. 2 «Правил разработки и применения элементных сметных норм на строительные конструкции и работы» ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила».

Как правило, элементные нормы разработаны на соответствующие измерители работ. Одноименные нормы (земляные работы для определенного землеройного снаряда – с разбивкой по категориям грунтов, трубопроводы – с разбивкой по диаметрам, кирпичная кладка – с разбивкой по видам работ и т. п.) объединены в таблицы.

По видам конструкций и работ эти нормы объединены (сгруппированы) и включены в отдельные сборники, каждый из которых содержит техническую часть, регламентирующую условия и порядок применения норм, правила подсчета объемов работ и соответствующие параграфы элементных сметных норм. Каждый параграф содержит краткий перечень состава основных процессов производства работ, а также измеритель работ, на который в таблице приведены нормы.

Потребность в ресурсах, входящих в состав элементных сметных норм, учтена следующим образом.

Сметные нормы затрат труда, основной заработной платы и времени эксплуатации строительных машин определены на основе действовавших по состоянию на 1 января 1982 г. Единых норм и расценок (ЕНиР) на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, а при отсутствии в них необходимых норм и расценок – по ведомственным и местным нормам и расценкам с учетом установленных дополнительных нормативов для перехода от производственных норм к сметным. Сметные нормы расхода материальных ресурсов определены на основе производственных норм расхода материалов, технологических карт и другой технологической Документации с учетом минимальных норм отходов по материалам, которые требуют обработки или пригонки при укладке их в дело.

Нормы расхода неоднократно используемых (оборачиваемых) материалов и деталей (опалубка, крепления и т. п.) определены с учетом нормального числа их оборотов и норм допустимых потерь после каждого оборота. Нормы расхода материалов в элементных сметных нормах усреднены и не могут служить основанием для списания материалов в расход на производство работ, а также основанием для их заказа.

Элементные сметные нормы учитывают нормальные условия производства при строительстве объектов на свободных площадках, среднем уровне техники и интенсивности труда рабочих соответствующей квалификации, при выполнении работ при положительной температуре воздуха. Дополнительные затраты, связанные с производством работ при отрицательной температуре, определяют в установленном порядке согласно СНиП IV-7-84.

Элементные сметные нормы разработаны исходя из нормальных условий производства работ, складирования и внутрипостроечного транспорта материалов, изделий и конструкций.

Для учета усложняющих условий, связанных с выполнением работ при реконструкции, расширении или

техническом перевооружении предприятий и объектов, разрабатываются соответствующие элементные сметные нормы (на разборку, демонтаж, замену конструкций и т. п.) или к элементным сметным нормам затрат труда и эксплуатации машин применяют коэффициенты в размере и порядке, регламентируемых в Указаниях по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы (ЕЕРР).

Влияние специфических условий производства работ, предусмотренных проектами организации строительства, на нормативные показатели, содержащиеся в таблицах, учитывают коэффициентами, указанными в технических частях сборников элементных сметных норм, а также следующими коэффициентами к нормам затрат труда, заработной платы и нормам эксплуатации машин (включая заработную плату рабочих, обслуживающих машины):

1- при производстве строительных работ в эксплуатируемых зданиях и сооружениях, освобожденных от оборудования и других предметов, мешающих нормальному производству работ	1,2
2-при производстве строительных работ в эксплуатируемых зданиях и сооружениях с наличием в зоне производства работ действующего технологического оборудования (станков, установок, кранов и т. п.) или загромождающих предметов (лабораторное оборудование, мебель и т.п.) или движения транспорта по внутрицеховым путям	1,3
а) то же, при особой стесненности рабочих мест	1,35
б) то же, при температуре воздуха на рабочем месте более 40° в помещениях	1,5
в) то же, с вредными условиями труда, где рабочие предприятия имеют сокращенный рабочий день, а рабочие-строители - рабочий день установленной продолжительности	1,5
г) то же, с вредными условиями труда, где рабочие строители переведены на сокращенный рабочий день при 36-часовой рабочей неделе	1,5
д) то же, с вредными условиями труда при особой стесненности рабочих мест, где рабочие-строители переведены на сокращенный рабочий день при 36-часовой рабочей неделе	1,55
е) то же, с вредными условиями труда, где рабочие-строители переведены на сокращенный рабочий день при 24-часовой рабочей неделе	2,2
ж) то же, с вредными условиями труда при особой стесненности рабочих мест, где рабочие-строители переведены на сокращенный рабочий день при 24-часовой рабочей неделе	2,3
3 - при производстве строительных работ на открытых и полукрытых производственных площадках с наличием в зоне производства работ действующего технологического оборудования или движения технологического транспорта	1,1
а) то же, при особой стесненности рабочих мест	1,15
б) то же, с вредными условиями труда (наличие пара, пыли, вредных газов, дыма и т.п.), где рабочим предприятия установлен сокращенный рабочий день, а рабочие-строители имеют рабочий день нормальной продолжительности	1,25
4 - при производстве строительных работ вблизи объектов, находящихся под высоким напряжением	1,2
5 - при производстве строительных работ в закрытых сооружениях (помещениях), находящихся ниже 3 м от поверхности земли	1,1
6 -при строительстве новых объектов на территориях действующих предприятий, имеющих разветвленную сеть транспортных и инженерных коммуникаций и естественные условия для складирования материалов	1,1
то же, при особо стесненных условиях	1,15
7 - при строительстве инженерных сетей и сооружений в стесненных условиях застроенной части городов	1,1
то же, при особо стесненных условиях	1,16
8 - при строительстве санаторно-курортных, туристических, спортивных и других комплексов на склонах гор с резко пересеченным рельефом, в особо стесненных условиях с сохранением природного ландшафта	1,2
9 - при производстве строительных работ машинами с двигателями внутреннего сгорания в высокогорных районах на высоте более 1300 м над уровнем моря (только к затратам на эксплуатацию машин с двигателями внутреннего сгорания, в том числе к заработной плате рабочих, обслуживающих эти машины)	1,16

Примечание. Стесненные условия в застроенной части городов характеризуются наличием трех факторов: интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающих необходимость строительства короткими захватками с полным завершением работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зелени;

разветвленной сети существующих подземных коммуникаций, подлежащих подвеске или перекладке;

стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения материалами рабочих мест;

жилых или производственных зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места работ.

Применение коэффициентов при составлении сметной документации должно быть обосновано в проектах. Одновременное применение нескольких коэффициентов, указанных в пп. 1-9 (за исключением коэффициентов пп. 4 и 5), не допускается. Коэффициенты, указанные в пп. 4 и 5, можно применять вместе с другими коэффициентами. При одновременном применении коэффициенты перемножают. Данные

коэффициенты не распространяются на нормы Сборника № 46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений».

Все элементные сметные нормы имеют сокращенный шифр из двух числовых значений через тире: первое число – номер таблицы по сборнику ЭСН, второе – номер графы в таблице, имея в виду, что нумерация и наименования сборников элементных сметных норм и сборников единых районных единичных расценок совпадают. В остальных случаях сначала указывают номер сборников ЭСН. Например «7.4–3» обозначает норму, приведенную в гр. 3 табл. 4 Сборника ЭСН № 7 «Бетонные и железобетонные конструкции сборные»,

#### 4.8. ЭЛЕМЕНТНЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР в апреле 1986 г. утвердило «Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы», применяемые при капитальном ремонте жилых и общественных зданий и сооружений, расположенных на территории РСФСР.

Сборник (ЭСН-р-86) состоит из трех частей, содержащих 21 главу. В сборнике имеется около 1300 сметных норм на отдельные виды ремонтно-строительных и специальных работ, выполняемых при ремонте зданий и сооружений. Состав глав ЭСН-р-86 приведен в табл. 4.3.

Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы получены в результате разработки специальных калькуляций затрат труда, расхода материалов и требуемого машинного времени на выполнение ремонтных работ по зданиям и сооружениям жилищно-коммунального назначения.

**Таблица 4.3. Перечень глав Сборника элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ЭСН-р-86)**

№ главы	Наименование главы	Число норм
	Часть I	
1	Земляные работы	и
2	Фундаменты	23
3	Стены	62
4	Перекрытия	26
5	Полы	46
6	Перегородки	10
7	Проемы	62
8	Крыши и кровли	151
	Часть II	
9	Лестницы и крыльца	12
10	Печные работы	42
11	Штукатурные работы	77
12	Стекольные и обойные работы	33
13	Облицовочные работы	11
14	Малярные работы	250
	Часть III	
15	Центральное отопление	59
16	Водопровод и канализация	36
17	Разные работы	83
18	Благоустройство	17
19	Электромонтажные работы	24
20	Монтаж сборных железобетонных конструкций при капитальном ремонте зданий	9
21	Лепные работы	428

Сборник ЭСН-р-86 состоит из таблиц с нормами затрат труда, заработной платы, машино-смен и расхода материалов на все виды ремонтно-строительных работ. В каждой главе имеются техническая часть и правила исчисления объемов работ, приведены структура и состав работ к каждой таблице сметных норм. В сметных нормах предусмотрены усредненные условия и методы производства работ. Над каждой таблицей указан укрупненный измеритель, в расчете на который в таблицах приведены ресурсы.

Элементные сметные нормы предназначены для составления единичных расценок, прейскурантов, укрупненных сметных норм и других нормативных документов, применяемых для определения прямых затрат в сметной стоимости ремонтно-строительных работ. Элементные сметные нормы не распространяются на работы по ремонту конструкций и отделке уникальных зданий и сооружений, а также на работы по реставрации памятников архитектуры.

Сметные нормы сборника ЭСН-р-86 можно использовать для определения потребности в затратах труда, материалах, изделиях и конструкциях при капитальном ремонте зданий и сооружений. Вносить в нормы сборника ЭСН-р-86 дополнения и изменения запрещается.

Сборник на ремонтно-строительные работы содержит сметные нормы на ремонт конструкций, на замену различных конструкций, на работы, не вошедшие в ч. IV СНиП и Сборник расценок на монтаж оборудования Госстроя СССР, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений.

Работы, не вошедшие в Сборник ЭСН-р-86 Минжилкомхоза РСФСР, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений, нормируют по соответствующим сметным нормам ч. IV СНиПа, сборникам единичных расценок на монтаж оборудования и другим ведомственным сборникам сметных норм. Работы по замене конструкций, не вошедшие в Сборник ЭСН-р-86, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений, нормируют как работы по разборке по сметным нормам сборника ЭСН-р-86 или ч. IV СНиП плюс устройство конструкций по нормам ч. IV СНиП.

Работы по устройству новых систем центрального отопления, водопровода, канализации и газоснабжения в существующих зданиях нормируют по нормам ч. IV СНиП, а пробивку с заделкой отверстий для прохода труб в разных конструкциях - дополнительно по нормам ЭСН-р-86.

Объемы ремонтных работ по каждому конструктивному элементу (конструкции) или по видам работ следует определять по проектным данным или дефектным ведомостям с соблюдением правил исчисления объемов работ, приведенных в технических частях отдельных глав Сборника ЭСН-р-86 Минжилкомхоза РСФСР. При составлении единичных расценок и других сметных расчетов по сметным нормам данного сборника необходимо руководствоваться указаниями, приведенными в общей и технических частях соответствующих глав сборника ЭСН-р-86. Сметными нормами предусмотрено производство работ с применением новых или приведенных в годное состояние старых материалов и изделий, а при разборке конструкций учтен возврат материалов. Усредненные технические характеристики применяемых материалов и деталей приняты в соответствии с приложением к главе IV-4 СНиП «Правила определения сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции» и в соответствии с требованиями «Инструкции по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве» (ВСН 39-83р).

При замене различных конструкций с частичным добавлением новых материалов в нормах учтено количество используемых новых и старых материалов отдельно. В нормах учтены также дополнительные затраты на приведение в годное состояние старых материалов, употребляемых в дело, и указано количество восстановленных материалов. Элементные сметные нормы на работы по разборке (демонтажу) и замене конструкций и инженерного оборудования включают нормы выхода годных для повторного использования материалов и изделий. Нормы расхода неоднократно используемых (оборачиваемых) материалов и деталей (опалубки, крепления и т. п.) определены с учетом нормального числа их оборотов и норм допустимых потерь после каждого оборота.

Объемная масса строительного мусора в нормах принята:

при разборке каменных, бетонных, железобетонных конструкций и отбивке штукатурки - 1800 кг/м<sup>3</sup>;

при разборке деревянных, каркасно-засыпных конструкций - 600 кг/м<sup>3</sup>;

при выполнении прочих работ при разборке - 1200 кг/м<sup>3</sup>.

Состав элементных сметных норм по конструктивным элементам и видам работ, приведенных в трех частях Сборника ЭСН-р-68, указан в табл. 4.3.

**Таблица 4.4. Ставки заработной платы**

Ставки, руб.	Разряд					
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й
Часовая	0,438	0,493	0,555	0,625	0,702	0,790

Таблица 4.5. Районные коэффициенты к заработной плате работников ремонтно-строительных организаций

Республика, край, область, административный район, округ	Районный коэффициент
<i>РСФСР</i>	
Алтайский край; районы: Алейский, Баевский, Благовещенский, Буроинский, Волчихинский, Егорьевский, Завьяловский, Ключевский, Куландинский, Мемонтовский, Михайловский, Новочихинский, Панчрушихинский, Постлихинский, Родинский, Романовский, Рубцовский, Славгородский, Табунский, Угловский, Хабаровский, Шитунковский; города краевого подчинения Алейск и Славгород	1,2
Барнаул и остальные районы края, включая Горно-Алтайскую автономную обл.	1,15
Амурская область; Зейский, Селемджинский и Тындинский районы	1,40
Благовещенск и остальные районы области	1,30
Архангельская область: Ненецкий автономный округ	1,66
Острова Северного ледовитого океана и его морей (за исключением островов Белого моря)	2,00
Лешуконский и Меденский районы	1,30
Архангельск и остальные районы, расположенные южнее Полярного круга	1,20
Башкирская АССР	1,15
Бадьтовский и Северо-Байкальский районы	1,30
Улан-Удэ, остальные районы республики	1,20
Вологодская обл.	
Череповец	1,25
Иркутская обл.:	
Бадайшинский, Братский, Казачивско-Ленский; Киренский, Мамско-Луйский, Нижне-Имемский и Усть-Имемский и Усть-Кутский районы	1,40
Катангинский район	1,40
Иркутск и остальные районы области, включая Усть-Ордынский, Бурятский автономный округ	1,20
Карельская АССР	
Лохинский район	1,30
Беломорский, Калавалльский, Камский, Мцезерский, Пудожский и Сегежский районы	1,20
Петрозаводск и остальные районы республики	1,15
Кемеровская обл.	1,15
Кировская область: Верхнекамский и Омутинский районы	1,15
<i>Коми АССР</i>	
Воркута с подчиненной Горсовету территорией и часть Интинского района севернее Полярного круга	1,60
Инта и часть Интинского района южнее Полярного Круга	1,40
Куктылский, Ижемский, Печорский, Троицко-Печорский, Усинский, Усть-Цилемский и Ухтинский районы	1,30
Сыктывкар и остальные районы республики	1,20
<i>Красноярский край</i>	
Богучанский, Енисейский, Кежемский, Мотыгинский и Северо-Енисейский районы, Эвенкейский автономный округ и Туруханский район южнее рек Нижняя Тунгуска и Турухан	1,30
Красноярск и остальные районы края, включая Хакасскую автономную обл.	1,20
Курганская обл.	1,15
Мурманская обл.	1,40
Новосибирская обл.	1,15
Омская обл.	1,15
<i>Оренбургская обл.</i>	
Адамовский, Гайский, Дамбаровский, Кваркенский, Кувандыкский, Новоорский, Светлинский районы; города Медногорск, Новотроицк, Орск с территориями, подчиненными их горсоветам	1,15



<i>Пермская обл.</i>	
Красновишерский и Чердынский районы: Гавайский район Коми-Пермяцкого автономного округа	1,20
Остальные районы области и автономного округа	1,15
Приморский край	1,30
<i>Свердловская обл.</i>	
Гаринский и Таборинский районы, города Ивдель, Карпинск, Краснотуринск и Североуральск с территориями, подчиненными их горсоветам	1,20
Свердловск и остальные районы области	1,15
<i>Татарская АССР</i>	
Азнакаевский, Аксубаевский, Актанышский, Альметьевский, Бавлинский, Брежневский, Бугульминский, Елабужский, Лениногорский, Мензелинский, Мусмановский, Нижне-Камский, Бурлат-Октябрьский и Сармановский районы,	1,15
<i>Томская обл.</i>	
Районы, расположенные севернее 60° северной широты, при обустройстве годовых и нефтяных месторождений То же, при строительстве в остальных случаях	1,70
Колташово с территорией подчиненной Горсовету	1,30
Томск	1,15
Остальные районы области, расположенные ниже 60° северной широты	1,20
<i>Тувинская АССР</i>	
Кызыл	1,20
Остальные районы республики	1,30
Ямало-Ненецкий автономный округ южнее Полярного круга и Ханты-Мансийский автономный округ севернее 60° северной широты	1,50
Ханты-Мансийский автономный округ южнее 60° северной широты	1,30
Тюмень и остальные районы области	1,15
Удмуртская АССР	1,15
<i>Хабаровский край</i>	
Аяно-Майский, Верхнебуреинский севернее 55° северной широты, имени Полины Остапенко, Николаевский, Советско-Гавайский, Солнечный, Тугуро-Гумиканский и Ульгский районы, города Николаевск-на-Амуре, Советская Гавань; Акдынский и Дукинский сельсоветы Комсомольского района	1,40
<i>Челябинская обл.</i>	
Кзамдрский, Тунгино-Олекминский и Тунгокоченский районы	1,30
Чита и остальные районы области, включая Ачтынский, Бурятский автономный округ	1,20

Наиболее характерные таблицы сметных норм на ремонтно-строительные работы приведены ниже.

Затраты труда в сметных нормах выражены в чел.-ч, а заработная плата - в руб., исходя из ставок, указанных в табл. 4.4, и средней продолжительности рабочего дня 6,82 ч. Размер заработной платы рабочих, затраты на эксплуатацию машин и стоимость материалов, приведенных в ЭСН-р-86 в руб., исчислены для ремонта объектов, расположенных в первом территориальном районе. При ремонте объектов, расположенных в других территориальных районах по принятому территориальному делению (табл. 4.5), размер заработной платы рабочих для этих районов определяют с учетом коэффициентов, установленных для каждого соответствующего территориального района (табл. 4.5) затраты на эксплуатацию машин определяют с поправками, приведенными в УЕРЕР, и стоимость прочих материалов - с применением соответствующих коэффициентов (табл. 4.6).

В нормах предусмотрено выполнение работ с применением лесоматериалов мягких пород (сосны, ели, пихты и т. п.). При использовании лесоматериалов твердых пород к нормам затрат труда, заработной платы применяют коэффициенты: для дуба, бука, граба, ясеня - 1,2; для лиственницы, березы - 1,1.

**Таблица 4.6. Территориальные районы и подрайоны, по которым отдельные виды материалов, изделий и конструкций, учтенных в ЕРЕР, имеют отклонения в сметных ценах от средних районных сметных цен**

Территориальный район	Территориальный подрайон	Область, край, автономная республика, союзная республика, не имеющая областного деления
1	2	3
I	1	Чувашская АССР, Брянская, Владимирская, Ивановская, Калининская, Ленинградская, Московская, Новгородская, Тульская, Ярославская области
	2	Башкирская АССР, Мордовская АССР, Татарская АССР, Белгородская, Волгоградская, Воронежская, Курская, Липецкая, Орловская, Куйбышевская, Пензенская, Саратовская, Тамбовская, Ульяновская области
	3	Вологодская, Кировская, Костромская области
	4	Марийская АССР, Астраханская, Калужская, Псковская, Рязанская, Смоленская области
II	1	Архангельская обл. (южнее Полярного круга)
	2	Карельская АССР и Коми АССР (южнее Полярного круга)
IIA		Мурманская обл.
III	4	Калининградская обл.
V	1	Дагестанская АССР, Кабардино-Балкарская АССР, Чечено-Ингушская АССР, Краснодарский край. Ставропольский край, Ростовская обл., Северо-Осетинская АССР
	2	Калмыкская АССР
VII	1	Пермская, Свердловская области
	2	Удмуртская АССР
	3	Курганская, Оренбургская, Челябинская области
VIII	1	Алтайский край, Кемеровская, Новосибирская области
	2	Омская обл.
	3	Томская обл., южнее 60-й параллели
	4	Тюменская обл., южнее 60-й параллели
VIIIA	5	Красноярский край, южнее 60-й параллели Тувинская АССР
IX	1	Бурятская АССР
	2	Иркутская обл., южнее 60-й параллели
	3	Читинская обл.
X	1	Приморский край
	2	Хабаровский край южнее 55-й параллели
	3	Амурская обл.

### ЭСН-р-86. ГЛАВА 1. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

#### § 3. Разработка грунта при подводке, замене или усилении фундаментов

##### Состав работ

- Разметка на грунте очертаний ям или траншей.
- Копание грунта с разрыхлением вручную, выбрасыванием его на бровку или полку\*
- Перекидка по полкам с утрамбовкой, разборкой и переноской полок.
- Заготовка элементов креплений, подача элементов в ямы и траншеи, установка их и разборка.
- Засыпка ям, траншей разрыхленным грунтом с трамбованием.

Таблица 1-3. Нормы на 100 м<sup>3</sup> грунта в плотном теле

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Разработка грунта при усилении фундаментов	
			группа	грунтов
			I-II	III-IV

1	Затраты труда	чел.-ч	394	600
2	Заработная плата	руб.	201	310
3	Машины	»	0,22	0,22
4	Бревна III с, до 200 мм		$\frac{-1}{(1,2)}$	$\frac{1}{(1,2)}$
5	Доски IV с, до 40-70 мм	»	$\frac{1,73}{(1,95)}$	$\frac{1,73}{(1,95)}$
6	Гвозди	кг	2,24	2,24
7	Прочие материалы	руб.	2,81	2,81
	Масса материалов	т.	1,99	1,99
	Примечание. При разработке грунта без креплений надлежит применять следующие нормы:			
	затраты труда	чел.-ч	315	477
	заработная плата	руб.	161	248

В кратком перечне состава работ сметных норм мелкие и второстепенные сопутствующие операции, как правило, учтены.

### ЭСН-р-86. ГЛАВА 1. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

#### § 4. Подсыпка или выемка грунта в здании при изменении уровня полов

##### Состав работ

1. Перекидка подвезенного грунта через проем здания.
2. Перемещение грунта тачками к месту укладки его на расстояние до 20 м.
3. Уплотнение грунта ручной трамбовкой.
4. Планировка поверхности поданным визировочных отметок по рейке.
5. Разработка и перемещение грунта тачками.
6. Перемещение грунта тачками на расстояние до 20 м и после перекидки.
7. Устройство катальных досок на подкладках с ремонтом и уборкой их по окончании работ.

Таблица 1-4. Норма на 100 м<sup>3</sup> грунта в плотном теле

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Подсыпка грунта	Выемка грунта			
				категория грунта			
				I	II	III	IV
1	Затраты труда	чел.-ч	348	381	471	630	820
2	Заработная плата	руб.	160	174	214	387	401

Примечание. При подсыпке грунта количество недостающего грунта принимать с коэффициентом 1,05.

### ЭСН-р-86. ГЛАВА 2. ФУНДАМЕНТЫ

#### § 1. Смена кирпичных ленточных фундаментов

##### Состав работ

1. Установка и крепление временных подкосов и опорных подушек для разгрузки существующих фундаментов.
2. Разборка существующих фундаментов отдельными участками.
3. Уплотнение грунта кирпичным щебнем.
4. Кладка отдельными участками фундаментов с устройством изоляции.
5. Разборка временных подкосов и опорных подушек.

Таблица 2-1. Нормы на 100 м3 кладки

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Замена фундаментов с добавлением нового кирпича, %		
			100	до 75	до 50
1	Затраты труда	чел.-ч	2820	2940	2870
2	Заработная плата	руб.	1510	1560	1520
3	Отбойные молотки	маш.-ч	845,7	845,7	845,7
4	Битумные котлы	»	1,9	1,9	1,9
5	Прочие машины	руб.	24,3	17,4	13,6
6	Кирпич керамический новый	тыс. шт.	39,2	23,5	15,7
7	То же, старый	»	-	15,7	23,5
8	Раствор цементный 25	м3	26,5	26,5	26,5
9	Толь	м2	180	180	180
10	Брусья II с. 75 мм и более	м3	4,2	4,2	4,2
11	Прочие материалы (мастика, столбы, болты и др.)	руб.	75	75	75
	Возврат материалов:				
	кирпич старый	тыс. шт.	-	15,7	23,5
	лом кирпичный	м3	38	19	15,2
	масса мусора	т	156	122	98

## ЭСН-р-86. ГЛАВА 3. СТЕНЫ

## § 13. Ремонт заделки стыков наружных панелей крупнопанельных домов

## Состав работ

1. Очистка стыков от герметика.
2. Расчеканка от старого раствора и заделка раствором вновь (при заделке стыков; при конопатке швов).
3. Доведение мастики герметика до рабочей консистенции,
4. Нанесение мастики на стык шириной 8 см, толщиной слоя 4-5 см.

Таблица 3-13. На 100 м стыка

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Восстановление Покровий стыков тиоколовой мастикой	Заделка устьев стыков раствором с покрытием тиоколовой мастикой	Конопатка швов с заделкой раствором и покрытием тиюколовой мастикой
1	Затраты труда	чел.-ч	19	39	51

2	Зарботная плата	руб.	11	22	28
2	Машины	»	1	2	3
4	Пакля смоляная	кг	-	-	14
5	Ацетон	»	5	5	5
6	Паста-герметик У-30 м	»	20,9	20,9	20,9
7	Раствор	м3	-	0,1	0,1

#### § 14. Герметизация стыков наружных стен при ремонте полносборных крупнопанельных и крупноблочных зданий

##### Состав работ

1. Расчистка лицевых кромок стыков от старой краски, герметика, пыли и других видов загрязнения.
2. Вскрытие стыков с удалением пришедшего в негодность заполнителя.
3. Восстановление заполнения стыков просмоленным канатом с добавлением просмоленной пакли.
4. Продувка и просушивание стыков сжатым воздухом перед промывкой их ацетоном.
5. Тщательная промывка подготовленных к герметизации стыков ацетоном.
6. Проклеивание по двум крокам стыков в целях создания постоянной ширины наносимого герметика полиэтиленовой клеящейся ленты или полос бумаги с их нарезкой и приготовлением клея.
7. Смешение компонентов тиоколовых герметиков с доведением мастики до рабочей консистенции, заполнение мастикой гильз пневматических шприцев, разогревание гильз до требуемой температуры мастики и подноска заполненных гильз к месту производства работ,
8. Механизированное нанесение герметизирующих мастик на подготовленные к герметизационным работам стыки при помощи пневматических шприцев с уплотнением и разравниванием мастики вручную шпателями со строгим соблюдением рекомендуемой толщины защитного слоя и ширины полосы герметика.

Таблица 3-14. На 100 м восстановленной герметизации стыков

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Нанесение герметика с вскрытием стыка и заменой заполнителя на просмоленный канат с добавлением просмоленной пакли	Нанесение герметика на существующее жесткое основание (цементный раствор)
1	Затраты труда	чел.-ч	39	29
2	Зарботная плата	руб.	22	16
3	Машины	руб.	12	15
4	Ацетон	кг	5	5
5	Полиэтиленовая лента	м	210	210
6	Просмоленная пакля	кг	17	-
7	Просмоленный канат	»	31	-
8	Герметик	»	44	58
Примечание. При герметизации отдельными листами до 20 % площади фасада добавлять:				
	затраты труда	чел.-ч	19	15
	зарботная плата	руб.	10,3	8,3
	машины	»	6	7,3

## § 1. Замена подшивки потолков

### Состав работ

1. Разборка старой подшивки, оштукатуренной (гр. 4, 5) и неоштукатуренной (гр. 6 и 7).
2. Подшивка потолков перекрытий досками (гр. 4-7).

Таблица 4-1. Нормы на 100 м2 подшивки перекрытий

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Подшивка			
			оштукатуренная		чистая	
			с добавлением, %		нового материала до	
			25	50	25	59
1	Затраты труда	чел.-ч	104	106	80	83
2	Заработная плата	руб.	52	53	42,2	46,1
3	Машины	»	0,33	0,55	0,16	0,39
4	Доски необрезные IV с, 25-32 мм, новые	м3	0,4	1,07	-	-
5	То же, 25-32 мм, старые	»	2,25	1,58		-
6	Доски строганные вчетверть II с. 25-32 мм, новые	м3	-	-	0,44	1,18
7	То же, 25-32 мм, старые	»	-	-	2,51	1,77
8	Гвозди строительные	кг	12,6	12,6	6	6
9	Прочие материалы Возврат материалов:	руб.	4,08	4,08	-	-
	доски необрезные IV с, 25-32 мм старые	м3	2,25	1,58	-	-
	доски строганные вчетверть II с, 25-32 мм		-	-	2,51	1,77
	дрова	»	0,26	0,7	0,29	0,78
	масса мусора	т	5,1	5,2	0,11	0,26
Примечание. Нормами предусмотрена замена подшивки потолков площадью в одном месте более 5 м2. При замене подшивки потолков до 5 м2 в одном месте добавлять:						
	затраты труда	чел.-ч	22,9	22,9	19,4	19,4
	заработную плату	руб.	11,6	11,6	10,4	10,4

## § 2. Ремонт деревянных балок

### Состав работ

1. Установка временных подпорных стоек под балку (гр. 4)
2. Разборка наката со смазкой и засыпкой (гр. 4 и 5).
3. Замена концов балок (гр. 4).
4. Замена черепных брусков (гр. 4-6).
5. Укладка наката, устройство смазки или пароизоляции с засыпкой (гр. 4 и 5).
6. Заделка концов балок кирпичом (гр. 4).
7. Усиление балок прибивкой досок с двух сторон (гр. 5),
8. Антисептирование водным раствором концов балок (гр. 4) и досок, прибиваемых к балкам (гр. 5).

Таблица 4-2. Нормы на измерители, указанные в таблице

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Замена концов деревянных балок	Усиление деревянных балок в перекрытиях нашивкой досок по всей длине балок	Замена черепных брусков у балок
			на 100 концов	на 100 м2 усиленных перекрытий	на 100 м брусков
1	Затраты труда	чел.-ч	1200	344	22,1
2	Заработная плата	руб.	630	171	13
3	Машины	»	18,7	10,2	0,05
4	Кирпич глиняный обыкновенный	тыс. шт.	0,4		-
5	Раствор цементно-известковый 25	м3	0,24	-	-
6	Бревна III с, до 240 мм	»	<u>2,36</u> 3,04	-	-
7	Пластины II с, новые	»	9,8	2,87	-
8	То же, старые	»	9,8	2,87	-
9	Брусья II с, 200 мм	»	2,27	-	-
10	Брусья III с, более 75 мм	»	<u>1,84</u> 2,73		
11	Бруски II с, 50 мм	»	0,667	0,42	0,21
12	Доски обрезные II с, 50 мм	»	3,78	2,1	-
13	Щиты наката новые	м2	40,8	12	-
14	То же, старые	»	40,8	12	-
15	Утеплитель засыпной новый	м3	15,5	10,3	-
16	Утеплитель засыпной старый	»	15,5	-	-
17	Гвозди строительные	кг	48,8	62	8
18	Болты с гайками строительные	кг	600	-	-
19	Прочие материалы (толь, водный антисептик, скобы строительные, глина красная, песок, вода и др.)	руб.	63,4	17,4	-
	Возврат материалов:				
	пластины старые II с.	м3	9,8	2,87	-
	щиты наката	м2	40,8	12	-
	утеплитель старый	м3	15,5	-	-
	дрова	»	6,9	5,49	-
	масса мусора	т	29,8	10,4	-
Примечания: 1. При замене концов балок в оштукатуренных перекрытиях добавлять:					
	затраты труда	чел.-ч	12,6	-	-
	заработную плату	руб.	6,2	-	-
	машины	»	0,55	-	-
	массу мусора	т	15,5	-	-
2. При усилении балок в оштукатуренных перекрытиях добавлять:					
	затраты труда	чел.-ч	-	20,3	-
	заработную плату	руб.	-	9,8	-
	машины	»	-	0,16	-

массу мусора	т	-	4,55	-
--------------	---	---	------	---

3. Разборка и устройство вновь подшивки и полов с лагами нормами гр. 4 и 5 не предусмотрены. Замену подшивки и разборку с устройством вновь полов следует нормировать дополнительно. 4. Замена черепных брусков у балок предусмотрена при разобранном накате.

## ЭСН-р-86. ГЛАВА 7. ПРОЕМЫ

### § 1. Техническая часть

1.1. Настоящей главой предусмотрено выполнение работ по ремонту оконных и дверных коробок, полотен, переплетов, подоконных досок и т. п.

1.2. Нормами предусмотрено выполнение работ с применением лесоматериалов мягких пород (сосны, ели и т.п.).

1.3. Нормами учтено выполнение комплекса вспомогательных и сопутствующих работ, в том числе: транспортирование материалов от приобъектного склада к месту укладки; защита деревянных конструкций от гниения.

1.4. Нормами учтено применение материалов и деталей заводского изготовления.

### § 2. Правила исчисления объемов работ

2.1. Площадь дверных, воротных и оконных проемов определять по наружным размерам коробок, а площадь ворот без коробок или с металлическими креплениями к конструкциям стен - по размерам полотен.

2.2. Площадь подоконных досок определять с учетом заделки в стену и в четверть коробки\*

### § 3. Ремонт оконных коробок и колод

#### Состав работ

1. Снятие с места подоконных досок и остекленных оконных переплетов (гр. 4-6).

2. Замена на месте коробки или колоды с вырубкой негодной части, заготовкой новых элементов и установкой на место (гр. 4-6).

3. Осмолка и обивка толем заменяемых частей, коробок (гр. 4 и 5).

4. Оконопатка коробок паклей (гр. 4 и 6).

5. Обратная установка подоконных досок и навеска остекленных створок (гр. 4-6).

Таблица 7-3. Нормы на 100 коробок или колод

№ п.п.	Элементы затрат	Ед. изм.	Коробки		
			В каменных стенах		в рубленых и брусчатых стенах
			при одном переплете	при двух переплетах	
1	Затраты труда	чел.-ч	505	910	970
2	Заработная плата	руб.	298	537	572
3	Машины	»	0,31	0,45	0,21
4	Брусья и бруски II с., 70 мм и более	м3	0,54	1,35	3,36
5	Гипс строительный	кг	165	238	-
6	Пакля пропитанная	»	46,3	46,9	258
7	Толь		31,3	31,5	-



8	Гвозди строительные	кг	-	-	12
9	Прочие материалы (олифа, раствор, смола, шурупы, краски, ветошь и др.)	руб.	9,8	14,5	15,3
	Масса мусора	т	0,59	1,18	2,4

В элементных сметных нормах на ремонтно-строительные работы, за исключением особо оговоренных случаев, учтены затраты на горизонтальный и вертикальный транспорт материалов, изделий и конструкций от приобъектного склада до места их установки, монтажа или укладки. Нормы учитывают вертикальное транспортирование материалов, конструкций и мусора, получаемого при разборке и ремонте конструкций, для зданий высотой: при производстве отделочных, стекольных и кровельных работ и заполнении проемов - 30 м; при производстве остальных работ - 15 м; при большей высоте ремонтируемых зданий учитывают дополнительные затраты на вертикальный транспорт.

Выполняемые при ремонте зданий и сооружений работы, аналогичные технологическим процессам в новом строительстве, нормируют по соответствующим разделам СНиП, ч., IV-2-82 с применением коэффициентов к затратам труда и заработной плате 1,15, к затратам на эксплуатацию машин - 1,25.

Элементные сметные нормы на строительные конструкции и работы, не содержащиеся в сборнике ЭСН-р-86 Минжилкомхоза РСФСР, а также в сборниках СНиП, ч, IV, следует определять по производственным нормам в соответствии с положениями, предусмотренными главой 2 «Правил разработки и применения элементных сметных норм на строительные конструкции и работы» ч. IV СНиП «Сметные нормы и правила».

Нормы учитывают нормальные условия производства при ремонте зданий, освобожденных от проживающих, мебели и других предметов, наличии достаточных приобъектных площадок, среднем уровне строительной техники и интенсивности труда рабочих соответствующей квалификации.

Влияние специфических условий производства работ, предусмотренных проектами организации капитального ремонта, на нормативные показатели, содержащиеся в таблицах, учитывается коэффициентами, указанными в технических частях сборников элементных сметных норм, а также следующими коэффициентами к нормам затрат труда, заработной платы и нормам эксплуатации машин (включая заработную плату рабочих, обслуживающих машины):

при производстве ремонтных работ в эксплуатируемых зданиях и сооружениях с наличием в зоне производства работ загромождающих предметов (мебели, лабораторного оборудования и т. п.), действующего технологического оборудования (станков, установок, кранов и т. п.), при движении транспорта по внутрицеховым путям (для работ, выполняемых внутри зданий) - 1,15

то же, при особой стесненности рабочих мест или производстве работ в помещениях высотой до 1,8 м - 1,3

при производстве в условиях застроенной части городов капитального ремонта зданий реконструктивного типа с заменой внутренних конструкций, применением крупноразмерных железобетонных деталей и монтажных кранов (башенных или стреловых) большой грузоподъемности (для работ по ремонту, возведению и монтажу конструкций - 1,3

при производстве работ по замене инженерных коммуникаций в стесненных условиях застроенной части городов - 1,1

Стесненные условия в застроенной части городов характеризуются наличием трех факторов:

а) интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающих необходимость ведения работ короткими захватками с полным завершением работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зеленых насаждений;

б) разветвленной сети сохраняемых подземных коммуникаций, зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места производства работ;

в) стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения материалами рабочих мест.

Приведенные коэффициенты, учитывающие влияние специфических условий производства работ, применяют к элементным сметным нормам по всем работам, выполняемым при ремонте зданий и сооружений, нормируемым как по Сборнику ЭСН-р-86 МЖКХ РСФСР, так и по Сборникам СНиП, ч, IV, включая Сборник № 46 «Работы по реконструкции зданий и сооружений».

Нормы предусматривают применение конструкций, деталей, изделий и полуфабрикатов заводского изготовления. В отдельных случаях (при небольшой потребности) допускается изготовление их в построчных условиях.

При производстве ремонта зданий в условиях плотной городской застройки, если проектом организации капитального ремонта предусмотрено устройство перевалочной складской базы или установка грузоподъемных кранов для перемещения материалов, изделий и конструкций от места разгрузки на приобъектную площадку, дополнительные затраты на погрузочно-разгрузочные работы, транспортировку материалов, изделий и конструкций и эксплуатацию строительных машин определяют отдельным расчетом,

исходя из количества материалов (изделий и конструкций), завозимых на перевалочную складскую базу, и количества машино-смен работы грузоподъемных кранов согласно проекту организации капитального ремонта.

#### 4.9. РАСЦЕНКИ (ЕРЕР, ВРЕР, УКР, ЕНиР)

Единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы (ЕРЕР-84) утверждены Госстроем СССР и с 1 января 1984 г. введены в действие. Расценки предназначены для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений, разработки укрупненных нормативов сметной стоимости и прейскурантов на строительство зданий и сооружений, а также расчетов за выполненные работы.

ЕРЕР-84 изданы в составе 50 сборников, наименование и порядковые номера которых соответствуют принятым в сборниках элементных сметных норм на строительные конструкции и работы (ЭСН-84). Перечень сборников ЕРЕР-84 приведен в табл. 4.7.

Единые районные единичные расценки являются обязательными для организаций всех министерств и ведомств при проектировании и строительстве новых, а также расширении, реконструкции, техническом перевооружении действующих предприятий, зданий и сооружений, ЕРЕР не распространяются на отдельные строительные конструкции и работы при строительстве уникальных зданий и сооружений, к капитальности и качеству которых предъявляются особые требования.

Каждый сборник ЕРЕР-84 содержит Техническую часть и таблицы с единичными расценками. В Технической части приведены общие указания о порядке применения единичных расценок сборника. В таблицах содержатся показатели сметных затрат, установленные на соответствующий измеритель конструкции или работ;

прямые затраты по первому территориальному району, принятому в качестве базисного. В единичных расценках, учитывающих применение материалов, на которые согласно Сборнику средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции предусмотрено выделение подрайонов в составе первого территориального района, в качестве базисного принят первый подрайон 1-го территориального района;

**Таблица 4.7. Перечень Сборников единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы**

Сборник №	Наименование Сборника ЕРЕР-84
1	Земляные работы
2	Горно-вскрышные работы
3	Буровзрывные работы
4	Скважины
5	Свайные работы. Закрепление грунтов. Опускные колодцы
6	Бетонные и железобетонные конструкции монолитные
7	Бетонные и железобетонные конструкции сборные
8	Конструкции из кирпича и блоков
9	Металлические конструкции
10	Деревянные конструкции
11	Полы
12	Кровли
13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии
14	Конструкции в сельском строительстве
15	Отделочные работы
16	Трубопроводы внутренние
17	Водопровод и канализация – внутренние устройства
18	Отопление - внутренние устройства
19	Газоснабжение - внутренние устройства
20	Вентиляция и кондиционирование воздуха

21	Электроосвещение жилых и общественных зданий
22	Водопровод - наружные сети
23	Канализация - наружные сети
24	Теплоснабжение и газопроводы - наружные сети
25	Магистральные трубопроводы газонефтепродуктов
26	Теплоизоляционные работы
27	Автомобильные дороги
28	Железные дороги
29	Тоннели и метрополитены
30	Мосты и трубы
31	Аэродромы
32	Трамвайные пути
33	Линии электропередач
34	Сооружения связи, радиовещания и телевидения
35	Горнопроходческие работы
36	Земляные конструкции гидротехнических сооружений
37	Бетонные и железобетонные конструкции гидротехнических сооружений
38	Каменные конструкции гидротехнических сооружений
39	Металлические конструкции гидротехнических сооружений
40	Деревянные конструкции гидротехнических сооружений
41	Гидроизоляционные работы в гидротехнических сооружениях
42	Берегоукрепительные работы
43	Судовозные пути стапелей и сливов
44	Подводно-строительные (водолазные) работы
45	Промышленные печи и трубы
46	Работы по реконструкции зданий и сооружений
47	Временные сборно-разборные здания и сооружения
48	Озеленение. Защитные лесонасаждения. Многолетние плодовые деревья
49	Скважины на нефть и газ Дополнения к Сборнику № 49 элементных сметных норм и районных единичных расценок на строительные конструкции и работы «Скважины на нефть и газ» (утвержден в 1987 г.). Вып. 1
50	Скважины на нефть и газ в морских условиях Дополнения к Сборникам единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы
	Вып. 1
	Вып. 2
	Вып. 3
	Вып. 4
	Указания по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы (УЕРЕР-84).

затраты на основную заработную плату рабочих по базисному району с районным коэффициентом, равным 1, исчисленные по действующим на 1 января 1980 г. тарифным ставкам;

затраты на эксплуатацию строительных машин, в том числе на заработную плату рабочих, обслуживающих машины, по базисному району;

расходы на материалы, изделия и конструкции по базисному району;

затраты труда рабочих, кроме занятых управлением и обслуживанием машин;

прямые затраты по территориальным районам и подрайонам (кроме базисного) без учета районных и других поправочных коэффициентов на заработную плату.

В ЕРЕР-84 учтены затраты на выполнение комплекса работ, предусмотренного элементными сметными нормами, включая доставку материалов, изделий и конструкций от приобъектных складов до места установки изделий и конструкций или укладки материалов в дело на среднее расстояние по унифицированным нормам, за исключением случаев, оговоренных в технических частях соответствующих сборников.

По эксплуатации машин в ЕРЕР-84 для всех территориальных районов учитывается заработная плата рабочих, обслуживающих машины, с районным коэффициентом, равным 1, стоимость электроэнергии в размере 3,25 коп/(кВт-ч), включая затраты на содержание построечных сетей электроснабжения, сжатого воздуха для горнопроходческих машин - 1 коп/м<sup>3</sup>, для всех прочих машин - 0,6 коп/м<sup>3</sup>.

Затраты на привозные материалы, изделия и конструкции в ЕРЕР-84 приняты по средним сметным ценам, установленным по соответствующим территориальным районам и подрайонам.

Единые районные единичные расценки не учитывают затраты на местные и некоторые привозные материалы, изделия и конструкции, наименования, технические характеристики и нормы расхода которых указаны в графе «Материальные ресурсы, не учтенные в расценках» таблиц ЕРЕР или в приложениях к ним. По некоторым неучтенным материалам, изделиям и конструкциям указано только наименование, а технические характеристики и нормы расхода их принимают по проектным данным (рабочим чертежам).

Стоимость не учтенных в единичных расценках местных и привозных материалов, изделий и конструкций в этих случаях учитывают дополнительно при составлении смет на основе ЕРЕР, привязанных к местным условиям строительства.

К местным материалам в ЕРЕР-84 отнесены:

кирпич строительный (керамический, силикатный, диатомовый, клинкерный и др.) и черепица;

камень (керамический, бутовый, булыжный, ракушечный, облицовочный и др.);

щебень (каменный рядовой, каменный сортовой, кирпичный, ракушечный и др.);

гравий разный, балласт песчаный, гравийный, щебеночный и др.;

шлак (котельный, паровозный, гранулированный и др.);

песок (горный, речной, морской, шлаковый и др.);

шлакоблоки (шлакобетонные камни, блоки);

бетонные, железо-, керамзит- и гипсобетонные и тому подобные конструкции и изделия;

бетоны и растворы;

асфальтобетонные смеси для строительных работ; трубы дренажные керамические;

материалы для дорожных работ (асфальт холодный, бордюр, брусчатка, плиты для тротуаров, смеси асфальтобетонные, дегтебетонные и др.);

растительная земля, деревья, семена трав, дерн, камышитовые плиты, вода и другие местные строительные материалы.

#### **4.10. ЕДИНЫЕ РАЙОННЫЕ ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ И РАБОТЫ (ЕРЕР)**

Единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы (ЕРЕР) предназначены для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта предприятий, зданий и сооружений, разработки укрупненных нормативов сметной стоимости и прейскурантов на строительство и капитальный ремонт зданий и сооружений, а также для расчетов за выполненные строительные работы и определения показателей товарной строительной продукции и нормативной условно чистой продукции в сметной документации.

ЕРЕР составлены на основе введенных в действие с 1 января 1984 г.: элементных сметных норм на строительные конструкции и, работы (ЭСН-84); средних районных и сметных цен на материалы, изделия и конструкции; сметных цен на эксплуатацию строительных машин.

ЕРЕР разработаны в составе 50 сборников, наименования и порядковые номера которых соответствуют принятым в сборниках элементных сметных норм на строительные конструкции и работы (ЭСН-84), Перечень сборников ЕРЕР приведен в табл. 4.7.

ЕРЕР являются обязательными для организаций всех министерств и ведомств при проектировании и строительстве новых, а также при расширении, реконструкции и техническом перевооружении действующих предприятий, зданий и сооружений, расположенных в пределах территориальных районов.

Каждый сборник ЕРЕР содержит Техническую часть и таблицы с единичными расценками. В Технической части приведены общие указания о порядке применения единичных расценок сборника. В таблицах содержатся:

показатели сметных затрат, установленные на соответствующий измеритель конструкций и работ;

прямые затраты по первому территориальному району, принятому в качестве базисного. В единичных расценках, учитывающих применение материалов, на которые согласно Сборнику средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции предусмотрено выделение подрайонов в составе первого территориального района, в качестве базисного приняты первый подрайон первого территориального района;

затраты на основную заработную плату рабочих по базисному району с районным коэффициентом, равным 1, исчисленные по действующим на 1 января 1980 г. тарифным ставкам, а по горнопроходческим работам - по ставкам, введенным в действие с 1 января 1982 г. для рабочих угольной и сланцевой промышленности;

затраты на эксплуатацию строительных машин, в том числе на заработную плату рабочих, обслуживающих машины, по базисному району;

затраты на материалы, изделия и конструкции по базисному району;

затраты труда рабочих, кроме занятых управлением и обслуживанием машин;

прямые затраты по территориальным районам и подрайонам (кроме базисного) без учета районных коэффициентов и других коэффициентов на заработную плату.

В ЕРЕР учтены затраты на выполнение комплекса работ, предусмотренного элементными сметными нормами, включая доставку материалов, изделий и конструкций от приобъектных складов до рабочей зоны (места установки изделий и конструкций или укладки материала в дело) на среднее расстояние по унифицированным нормам, за исключением случаев, оговоренных в технических частях соответствующих сборников.

Затраты на эксплуатацию машин в ЕРЕР для всех территориальных районов учитывают заработную плату рабочих, обслуживающих машины, с районным коэффициентом, равным 1.

Затраты на привозные материалы, изделия и конструкции в ЕРЕР приняты по средним сметным ценам, установленным по территориальным районам и подрайонам.

Средние районные сметные цены являются обязательными для строений, находящихся на расстоянии до 30 км от мест разгрузки грузов - ближайшей базы (склада) территориального органа Госснаба СССР или станции железной дороги МПС (порта, пристани), открытой для грузовых операций, через которую согласно проекту предусматривается поставка привозных материалов.

#### **4.11. ВЕДОМСТВЕННЫЕ РАЙОННЫЕ ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ВРЕР)**

Ведомственные районные единичные расценки на ремонтно-строительные работы (ВРЕР) предназначены для составления смет, сметных расчетов и расцененных описей на ремонтно-строительные работы, а также для расчетов за выполненные работы. Они являются обязательными для применения всеми организациями системы Минжилкомхоза РСФСР и местных Советов, осуществляющих ремонтно-строительные работы в территориальных районах, указанных в табл. 4.6.

ВРЕР составлены на основе: элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ЭСНр), утвержденных приказом Минжилкомхоза РСФСР от 17 апреля 1986 г. № 203; средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции; сметных цен на эксплуатацию строительных машин.

Ведомственные районные единичные расценки изданы в составе 22 сборников, наименования и порядковые номера которых соответствуют сборникам элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ЭСНр). Перечень сборников ВРЕР приведен ниже.

Сборники ведомственных районных единичных расценок: 1. Земляные работы. 2. Фундаменты. 3. Стены. 4. Перекрытия. 5. Полы. 6. Перегородки. 7. Проемы. 8. Крыши и кровля. 9. Лестницы и крыльца. 10. Печные работы. 11. Штукатурные работы. 12. Стекольные и обойные работы. 13. Облицовочные работы. 14. Малярные работы. 15. Центральное отопление и вентиляция. 16. Водопровод и канализация. 17. Разные работы. 18. Благоустройство. 19. Электромонтажные работы. 20. Монтаж сборных железобетонных конструкций. 21. Лепные работы. 22. Приведение в годное для дальнейшего использования состояние материалов и изделий, полученных при разборке конструкций и инженерного оборудования.

ВРЕР содержит единичные расценки: а) на ремонт конструкций; б) на замену различных конструкций; в) на работы, не вошедшие в Сборники ЕРЕР-84 Госстроя СССР, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений.

Работы, не предусмотренные ВРЕР, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений, расценивают по соответствующим единичным расценкам ЕРЕР-84, сборникам на монтаж оборудования Госстроя СССР. Работы по замене конструкций, не предусмотренные единичными расценками ВРЕР, но встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений, должны расцениваться как разборка конструкций по Сборнику № 46 «Работы по реконструкции зданий и сооружений», а устройство их - по соответствующим расценкам ЕРЕР-84.

При устройстве новых систем центрального отопления, водопровода, канализации и газоснабжения в

существующих зданиях монтаж этих систем расценивают по единичным расценкам ЕРЕР-84, а пробивку с заделкой отверстий и борозд для прохода и прокладки труб в разных конструкциях – по соответствующим единичным расценкам ЕРЕР-84 или ВРЕР-84.

При возведении новых конструктивных элементов в ремонтируемых зданиях и сооружениях к единичным расценкам ЕРЕР-84 при\* меняют поправочные коэффициенты: к заработной плате – 1,15 и к эксплуатации машин – 1,25.

При составлении смет и расцененных описей надбавки на малый объем ремонтно-строительных работ включать не разрешается.

Ведомственными единичными расценками предусмотрено производство работ в летних условиях. Затраты, вызываемые выполнением работ в зимнее время, определяются дополнительно, по соответствующим нормативам.

Накладные расходы, плановые накопления и лимитированные затраты в единичных расценках не учтены и должны исчисляться в установленных размерах при составлении сметной документации и расчетах за выполненные работы. Заработная плата рабочих в единичных расценках исчислена на основании сметных норм ЭСН на ремонтно-строительные работы и тарифных ставок по оплате труда рабочих, соответствующих постановлению ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 23 декабря 1988 г. № 1045 (табл. 4.8).

Каждый сборник ВРЕР содержит Техническую часть и таблицы с единичными расценками. В Технической части приведены общие указания о порядке применения единичных расценок сборника. В таблицах содержатся установленные на соответствующий измеритель конструкции или работ показатели сметных затрат:

**Таблица 4.8. Тарифные ставки по оплате труда рабочих**

Тарифная ставка, руб.	Разряд					
	1	2	3	4	5	6
Часовые	0,438	0,493	0,555	0,625	0,702	0,790

прямых по первому территориальному району, принятому в качестве базисного. В единичных расценках, учитывающих применение материалов, на которые согласно Сборнику средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции предусмотрено выделение подрайонов в составе первого территориального района, в качестве базисного принят первый подрайон первого территориального района;

на основную заработную плату рабочих по базисному району с районным коэффициентом, равным 1;

по эксплуатации строительных машин, в том числе на заработную плату рабочих, обслуживающих машины, по базисному району;

расходов на материалы, изделия и конструкции по базисному району;

труда рабочих, кроме занятых управлением и обслуживанием машин;

заработную плату по территориальным районам и подрайонам (кроме базисного) без учета районных и других поправочных коэффициентов. Районные коэффициенты к заработной плате приведены в табл. 4.6.

Единичные расценки предусматривают нормативные условия производства ремонтных работ в помещениях, освобожденных от мебели, оборудования и других предметов. Для учета влияния специфических условий производства ремонтных работ, предусмотренных проектом, к нормам затрат труда, заработной плате рабочих, затратам на эксплуатацию машин, в том числе заработной плате рабочих, обслуживающих машины, применяют коэффициенты, приведенные в 4.8 данной главы. Применение указанных коэффициентов при составлении сметной документации, как правило, обосновывается проектными данными или дефектными ведомостями (актами), а при расчетах за выполненные работы – актами, фиксирующими действительные условия производства работ.

В единичных расценках предусмотрено устройство деревянных конструкций из лесных материалов мягких пород (сосна, ель и т. п.). При применении леса других пород к нормам затрат труда и заработной плате следует применять коэффициенты, приведенные в табл. 4.9.

В ведомственных районах единичных расценках на отдельные виды работ с применением сборных железобетонных конструкций, оконных переплетов и дверных полотен, лепных изделий, санитарно-технической арматуры и т. п. имеются расценки, учитывающие только стоимость установки и сборки конструкций и изделий, включая стоимость вспомогательных материалов. Стоимость самих конструкций и изделий в эти расценки не включена.

**Таблица 4.9. Коэффициенты, применяемые в единичных расценках, к нормам затрат труда и заработной плате при устройстве деревянных конструкций из твердых пород дерева**

Работы	Породы леса	
	дуб, граб, ясень, бук ит. п.	лиственница, береза и т. п.
Сборка конструкций и изделий с изготовлением деталей и обработкой лесоматериалов с применением ручных электрифицированных инструментов	1,2	1,1
Сборка конструкций и изделий с пригонкой и частичной обработкой	1,1	1,05

В единичных расценках на замену с добавлением нового материала или на полную замену конструкций и изделий все материалы, подлежащие возврату, следует принимать по приложениям к соответствующим сборникам единичных расценок. Стоимость возвращаемых материалов определяют по оптовым ценам новых материалов за вычетом сметной стоимости переработки этих материалов для приведения их в годное состояние для повторного применения, принимаемой по Сборнику № 22.

Стоимость работ по демонтажу отдельных конструкций зданий и сооружений, а также демонтажу внутренних санитарно-технических устройств и наружных сетей при отсутствии необходимых расценок на демонтаж (разборку) определяется по расценкам соответствующих сборников ЕРЕР без учета стоимости конструкций с применением к нормам затрат труда, основной заработной платы рабочих и затратам на эксплуатацию машин, в том числе заработной плате рабочих, обслуживающих машины, следующих коэффициентов:

при демонтаже сборных железобетонных, бетонных и деревянных конструкций- 0,8;

то же, внутренних санитарно-технических устройств (водопровода, канализации, водостоков, отопления, вентиляции) - 0,4;

то же, металлических конструкций - коэффициентов, указанных в Технической части Сборника № 9 «Металлические конструкции» Госстроя СССР.

Накладные расходы и плановые накопления на демонтажные работы исчисляют от прямых затрат (с учетом стоимости демонтируемых материалов и конструкций), в размерах, установленных для соответствующих видов работ.

Стоимость вывоза мусора, полученного от разборки, пробивки отверстий и борозд и замены конструкций, определяется при составлении сметной документации исходя из количества и расстояния перевозки его по «Сборнику № 3 сметных цен перевозки грузов для строительства» Госстроя СССР- 1982 г.

Вывозку мусора, полученного в процессе эксплуатации здания и подлежащего уборке до начала производства работ по ремонту здания, разрешается включать в смету только при наличии двухстороннего акта, подтверждающего наличие и объем мусора и необходимость уборки его ремонтно-строительной организацией.

Дополнительные единичные расценки составляют только на работы по ремонту, замене и устройству конструкций, отсутствующих в номенклатуре ЭСНр. Не допускается составлять дополнительные единичные расценки в связи с внесением в нормы каких-либо изменений или дополнений для приведения их в соответствие с проектом организации капитального ремонта против усредненных условий, принятых в ЭСНр.

При составлении в случае необходимости дополнительных единичных расценок следует руководствоваться «Указаниями о порядке разработки единых районных единичных расценок на строительные работы» (УЕРЕР-84), утвержденных Госстроем СССР в ноябре 1981 г.

#### 4.12. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ НОРМЫ (ЕНиР, РАСХОД МАТЕРИАЛОВ)

Единые нормы времени и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР) и производственные нормы расхода материалов предназначены для определения в процессе производства строительных, монтажных и ремонтных работ: затрат труда, размера заработной платы рабочих и потребности в материальных ресурсах. Производственные нормы используют как базу для разработки сметных норм.

Перечень сборников ЕНиР, утвержденных Госстроем СССР и Госкомтруда по согласованию с ВЦСПС, применяемых ремонтно-строительными организациями при составлении единичных расценок (дополнительных, разовых) на монтажные, строительные и ремонтные работы, встречающиеся при капитальном ремонте зданий и сооружений, приведен ниже. Сметные нормы затрат труда, времени работы машин и расхода материальных ресурсов устанавливают при составлении калькуляций на комплекс работ, необходимых для капитального ремонта или возведения вновь конструктивных элементов зданий и



сооружений. При этом сметные нормы разрабатывают, как правило, на комплекс работ по конструкциям.

**Перечень сборников «Единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, применяемые при капитальном ремонте жилых и общественных зданий»**

Сборник ЕНиР	№ сборника
Общая часть	-
Внутрипостроечные транспортные работы	1
Земляные работы	2
Каменные работы	3
Монтаж сборных и устройство монолитных железобетонных и бетонных конструкций	4
Монтаж стальных конструкций	5
Плотничные и столярные работы	6
Кровельные работы	7
Отделочные работы	8
Монтаж внутренних санитарно-технических систем	9
Строительство наружных сетей водопровода, канализации, газоснабжения и теплофикации	10
Изоляционные работы	11
Дорожные работы	17
Зеленое строительство	18
Устройство полов	19
Ремонтно-строительные работы	20
Сварочные работы	22
Электромонтажные работы	23
Такелажные работы	24
Монтаж подъемно-транспортного оборудования	28
Монтаж компрессоров, насосов и вентиляторов	31
Кузнечно-слесарные работы	34
Монтаж и демонтаж строительных машин	35
Изготовление строительных конструкций, деталей и полуфабрикатов	38
Дополнения и изменения к ЕНиР-69 и ТКС-69	Вып. 1971 - 1979 гг.
Тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих, занятых в строительстве и на ремонтно-строительных работах (ТКС)	-

Общие производственные нормы расхода материалов в строительстве в составе 30 сборников разработаны в 1980-1981 гг. (1-е издание) под методическим руководством НИИЭС Госстроя СССР проектно-технологическими институтами Минстроя СССР, Минмонтажспецстроя СССР, Минтрансстроя, Минпромстроя СССР, Главмосстроем при Мосгорисполкоме и других министерств и ведомств. Данные сборники согласованы Госстроем СССР и утверждены для применения в системе этих министерств и ведомств, а также рекомендованы Госстроем СССР для применения в министерствах и ведомствах, осуществляющих капитальное строительство. Введение норм в других министерствах (ведомствах) должно быть оформлено соответствующим приказом.

Производственные нормы расхода материалов разработаны в соответствии с правилами производства работ, предусмотренными СНИПами и другими нормативными документами, с учетом применения материалов, качество которых соответствует требованиям ГОСТов и технических условий. В основу разработки норм положены Методические указания по техническому нормированию расхода материалов в строительстве.

Производственные нормы расхода материалов предназначены для определения их нормативного количества на стадии подготовки строительного производства и при организации производственно-технологической комплектации объектов строительства, контроля за расходом материалов при их списании, анализа производственно-хозяйственной деятельности строительных организаций и их подразделений, разработки



сметных норм.

В нормы включены чистый расход, трудноустраняемые потери и отходы материалов, образующиеся в пределах строительной площадки (технологической линии), при транспортировании материалов от приобъектного склада до рабочего места, при их обработке, а также в процессе укладки в конструкции. В производственных нормах не учтены: потери и отходы материалов при транспортировании от поставщика до приобъектного склада; расход материалов, используемых для отработки технологии производственных процессов (материалы, необходимые в соответствии с техническими условиями для испытания готовых изделий, для отладки технологии производственных процессов, ремонтно-эксплуатационных нужд и др.). В случаях улучшения технологии, повышения уровня организации труда, изменения свойств материалов и видов материалов, позволяющих уменьшить их расход на единицу продукции, производственные нормы подлежат пересмотру.

Перед таблицами приведены состав связанных с расходом материалов рабочих операций, входящий в данный строительно-монтажный процесс. Для удобства пользования нормами, в частности при составлении плановых заданий бригадам рабочих, в таблицах сборников перечислены параграфы ЕНиР 1979 г. Нумерация сборников принята в соответствии с системой кодирования видов строительно-монтажных работ для последующего использования электронно-вычислительной техники при определении потребности в материалах.

Для кодирования норм при применении электронно-вычислительной техники (машин) в процессе определения нормативного расхода материалов на выполненный объем работ введены коды общестроительных и специальных видов работ, коды таблиц, а также коды строк и граф таблиц Сборников норм. Коды таблиц норм Сборников имеют три десятичных знака. Коды видов работ, граф и строк таблиц норм имеют по два десятичных знака. Формула структуры кода укрупненной производственной нормы расхода материалов имеет вид: XX+XXX+XX, где первые два десятичных знака соответствуют коду вида общестроительных или специальных работ; третий, четвертый и пятый знаки - коду таблицы; а последние два знака - коду графы таблицы норм. Формула структуры кода элементной производственной нормы расхода материалов имеет вид: XX+XXX+XX+XX, где первые семь знаков соответствуют кодам, упомянутым выше, а последние два знака - коду строки таблицы.

**Пример.** Код 2904801 обозначает укрупненную производственную норму расхода материалов на устройство покрытий тротуаров из каменных или бетонных плит площадью 0,65 м<sup>2</sup>.

Код 290480103 обозначает элементную производственную норму расхода цемента, входящего в состав сухой цементной смеси при укладке ее в пазы швов между плитами площадью 0,65 м<sup>2</sup>.

Для наглядности ниже приведена таблица 048 из Сборника 29 «Дорожные работы» из «Общих производственных норм расхода материалов в строительстве» Минтрансстроя (М.: Стройиздат, 1981).

### § 30. Устройство покрытий тротуаров из каменных или бетонных плит

#### Состав рабочих операций

1. Укладка плит. 2. Укладка сухой цементопесчаной смеси в пазы швов.

Таблица 048. Нормы на 100 м<sup>2</sup> покрытия

Материал	Ед. изм.	Площадь плиты, м <sup>2</sup>		Код строки
		0,65	1,5	
1	2	3	4	5
Плиты каменные или бетонные размером 1х0,65 или 1х1,5 м	шт.	150	66	01
Смесь цементопесчаная	м <sup>3</sup>	0,237	0,147	02
В том числе:				
цемент	кг	59,3	36,8	03
песок	м <sup>3</sup>	0,19	0,12	04
Код графы		01	02	
Привязка к ЕНиР			§17-45	

Госстроем СССР утверждено и издано 36 сборников на монтаж оборудования. Перечень сборников приведен в указаниях к ним. Для всех сборников разработан алфавитный указатель и указания на монтаж оборудования. В указаниях содержатся: общие положения;

заработная плата; перемещение оборудования, леса и подмости, установки электродвигателей, анкерных болтов и закладных частей, опробирование оборудования, демонтажные работы; перечень неучтенных работ и затрат; материальные ресурсы; порядок определения сметной стоимости монтажных работ, не предусмотренных ценниками, а также работ, производимых в зимнее время; правила определения затрат на демонтаж.

В ценниках содержится около 32 000 расценок на монтаж оборудования для разных отраслей народного хозяйства. При составлении смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений в основном применяют сборники, указанные в табл. 4.10. В стоимости монтажных работ учтены: основная заработная плата рабочих; стоимость работы монтажных механизмов, включая заработную плату обслуживающего персонала; стоимость материалов, конструкций и изделий, за исключением не приведенных в сборниках.

**Таблица 4.10. Сборники единичных расценок на монтаж оборудования, применяемые при составлении смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений**

сборника	Наименование сборника
3	Подъемно-транспортное оборудование
6	Теплосиловое оборудование
7	Компрессорные машины, насосы и вентиляторы
8	Электрические установки
10	Оборудование связи
11	Приборы, средства автоматизации и вычислительной техники
12	Технологические трубопроводы
34	Оборудование учреждений здравоохранения и предприятий медицинской промышленности
36	Оборудование предприятий бытового обслуживания и коммунального хозяйства

Работы и затраты, производимые при монтаже оборудования, но не учтенные в ценах на монтаж, учитываются в сметах дополнительно. Перечень материальных ресурсов<sup>1</sup>, не учтенных в цене монтажа, приведен, как правило, в сборниках единичных расценок на монтаж оборудования.

Стоимость материальных ресурсов принимают франко-приобъектный склад и определяют по Сборникам средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции, а также по действующим прейскурантам оптовых цен с учетом сметных затрат на тару, упаковку и реквизит транспортных расходов, наценок снабженческо-сбытовых организаций и заготовительно-складских расходов. Специфические особенности, учитываемые ценами монтажа, демонтажа и шефмонтажа оборудования, приведены в «Указаниях по применению расценок на монтаж оборудования» и «Сборниках расценок на монтаж оборудования», в их технических частях и примечаниях к расценкам.

1 - Под материальными ресурсами подразумевают материалы, изделия, конструкции, сырье, топливо и электроэнергия.

Перечень сборников расценок на монтаж оборудования, применяемых при составлении смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий, приведен в табл. 4.10.

Сборники расценок на монтаж оборудования разработаны на основе:

требований гл. 6 ч. IV СНиП «Правила разработки расценок на монтаж оборудования»;

норм и тарифных ставок по оплате труда рабочих в строительстве по состоянию на 1 января 1982 г.;

тарифов на электрическую и тепловую энергию, введенных в действие с 1 января 1982 г.;

сметных цен на материалы, изделия и конструкции и сметных цен 1 маш.-ч строительных машин, введенных в действие с 1 января 1984 г.

Накладные расходы и плановые накопления в расценках не учтены и их следует начислять дополнительно. Корректировать расценки в зависимости от способа производства работ не допускается, за исключением

случаев, предусмотренных «Указаниями по применению расценок на монтаж оборудования», утвержденных постановлением Госстроя СССР от 15 октября 1982 г. № 256, а также техническими частями и вводными указаниями сборников.

В сборниках приведены основные признаки, характеризующие оборудование или виды работ, указаны пределы числовых значений (масса, длина, диаметр, емкость и др.). Масса единицы предусматривает – «нетто».

В расценках учтены все необходимые затраты, связанные с выявлением полного комплекта оборудования, установленного соответствующими нормативными документами на поставку и монтаж оборудования, включая:

приемку оборудования в монтаж, перемещение с погрузкой и выгрузкой оборудования по горизонтали и вертикали;

распаковку оборудования с уборкой и отноской упаковки, очистку оборудования от консервирующей смазки и покрытий;

приемку и проверку фундаментов или оснований под оборудование с разметкой мест его установки, установку анкерных болтов и закладных частей в колодцы фундаментов;

укрупненную сборку оборудования, поставляемого узлами или в разобранном виде, для проведения монтажа максимально укрупненными блоками в пределах действия грузоподъемных средств;

установку оборудования с выверкой и закреплением на фундаменте или основании, включая установку отдельных механизмов и устройств, входящих в состав оборудования (вентиляторов, насосов, электроприводов, металлических конструкций, трубопроводов, арматуры и др., предусмотренных чертежами данного оборудования) ;

проверку качества монтажа и индивидуальное испытание оборудования вхолостую, а в необходимых случаях под нагрузкой. В расценках, как правило, не учтены затраты на:

а) электромонтажные работы, определяемые по соответствующим расценкам Сборника 8 «Электротехнические установки»;

б) огрунтовку трубопроводов (кроме узлов) и последующую их окраску, определяемые по соответствующим Сборникам ЕРЕР;

в) цветовую окраску и различительную окраску оборудования, а также пояснительные и предупредительные надписи, определяемые по соответствующему Сборнику ЕРЕР;

г) дополнительные затраты при производстве монтажных работ в зимнее время, определяемые в установленном порядке.

В расценках учтены затраты на материальные ресурсы, исходя из усредненных сметных цен, поэтому корректировать стоимость материальных ресурсов за счет изменения сметных цен по территориальным районам не допускается.

Дополнительному учету подлежат затраты на не учтенные в расценках материальные ресурсы, перечень которых приведен в технических частях, вводных указаниях или приложениях к соответствующим Сборникам.

Стоимость материальных ресурсов надлежит принимать франко-приобъектный склад и определять по соответствующим ценам Сборника средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции, а при их отсутствии – по прейскурантам оптовых цен с учетом затрат на тару, упаковку и реквизит, погрузочно-разгрузочные работы, наценок снабженческо-сбытовых организаций, транспортных расходов и заготовительно-складских расходов.

Стоимость материальных ресурсов, отсутствующих в перечнях, приведенных в технических частях, вводных указаниях или приложениях к соответствующему сборнику расценок на монтаж оборудования, следует учитывать в стоимости оборудования.

Затраты на поставляемые по импорту одновременно с оборудованием материальные ресурсы и прочие изделия, учитываемые как материальные ресурсы, определяют по сметным ценам аналогичных материальных ресурсов отечественного производства или в соответствии со специальными указаниями.

По оборудованию, техническая характеристика и сложность монтажа которого существенно отличаются от оборудования, предусмотренного Сборником, расценки на монтаж следует определять в порядке, установленном соответствующим Сборником расценок на монтаж оборудования; для оборудования, имеющегося в ранее действующих ценниках на монтаж оборудования изданий 1968 – 1982 гг., – путем применения к прямым затратам коэффициента 1,05; для оборудования, отсутствующего в Сборниках, – на основе индивидуальных расценок на монтаж оборудования, составленных в соответствии с «Методическими указаниями по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сводных сметных расчетов и смет».

В ряде Сборников расценки на демонтаж оборудования приведены под одним наименованием с расценкой на монтаж в виде дроби: в числителе – расценка на монтаж, в знаменателе – на демонтаж. В тех случаях, когда в Сборниках не приведены расценки на демонтаж и в технических частях и вводных указаниях

Сборников отсутствуют указания о порядке их определения, расценки на демонтаж устанавливаются путем применения к соответствующим расценкам следующих коэффициентов для оборудования, предназначенного для:

дальнейшего использования, с укладкой деталей оборудования в ящики, со смазкой антикоррозионным слоем и составлением упаковочных спецификаций - 0,5;

использования без консервации и упаковки, - 0,4;

сдачи в лом, - 0,3.

Стоимость шефмонтажа, приведенная в приложениях к Сборникам, учитывает все расходы, включая расходы по командировкам шефмонтажного персонала на расстояние до 500 км.

Когда оборудование, по которому осуществляют шефмонтаж, отличается по массе от оборудования, для которого в Сборнике предусмотрен шефмонтаж, его стоимость принимают по стоимости шеф-монтажа аналогичного оборудования ближайшего по массе, если разница в массе не превышает 20 % (при разнице более 20 % стоимости шефмонтажа корректируют путем применения соответствующих коэффициентов).

#### **4.14. СМЕТНЫЕ ЦЕНЫ НА МАТЕРИАЛЫ, ИЗДЕЛИЯ И КОНСТРУКЦИИ**

Сметные цены на материалы, изделия и конструкции определяют по «Сборнику средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции» (СНиП IV-4-82. Приложение), который состоит из пяти частей: I - Строительные материалы; II - Строительные конструкции и детали; III - Материалы и изделия для санитарно-технических работ; IV - Местные материалы; V - Материалы, изделия и конструкции для монтажных и специальных строительных работ.

Средние районные сметные цены на материалы, изделия и конструкции предназначены для определения сметной стоимости строительно-монтажных работ и показателя товарной строительной продукции. Их надлежит применять при разработке единичных расценок на строительные работы, сметных норм (расценок) на монтаж оборудования, укрупненных сметных норм на здания и сооружения, укрупненных сметных норм на конструкции и виды работ и других сметных нормативов.

По всем позициям Сборника эти нормы учитывают все расходы, связанные с доставкой материалов, изделий и конструкций до приобъектного склада (оптовые цены, наценки снабженческо-сбытовых организаций, расходы на тару, упаковку и реквизит, транспортные, погрузочно-разгрузочные и заготовительно-складские расходы).

Средние районные сметные цены на материалы установлены по 12 территориальным районам и 4 подрайонам с буквенной индексацией. Перечень областей, краев, автономных и союзных республик, входящих в состав территориальных районов и подрайонов, приведен в табл. 1 и 2 (СНиП IV-4-82) вышеуказанного Сборника, утвержденного Госстроем СССР 1 марта 1982 г. № 46.

По отдельным видам материалов, изделий и конструкций, по которым имеются отклонения в оптовых ценах по областям, краям и республикам в связи с объединением их в территориальные районы, сметные цены приведены с выделением их в подрайоны, указываемые в технических частях соответствующих разделов Сборника.

Сметные цены на материалы (кроме стальных конструкций) обязательны для строек, расположенных в радиусе 30 км от станции назначения МПС (портов, пристаней Минречфлота), открытых для грузовых операций, баз (складов) территориальных органов Госснаба СССР, а сметные цены на стальные конструкции - для строек, расположенных в радиусе до 10 км.

Порядок определения расходов по доставке материалов на стройки сверх учтенных в средних районных сметных ценах, установлен в «Указаниях по применению Единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы».

Сметные цены, помещенные в данном Сборнике, являются обязательными для применения всеми министерствами и ведомствами, однако они не распространяются на строительные конструкции и изделия при осуществлении строительства в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним.

Сборник средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ч. I) состоит из следующих разделов: I - Материалы для общестроительных работ; II - Лесоматериалы; III - Трубы стальные, чугунные, асбестоцементные, керамические; IV - Материалы для теплоизоляционных работ; V - Материалы верхнего строения пути железных дорог широкой колеи; VI - Материалы верхнего строения пути железных дорог узкой колеи; VII - Материалы верхнего строения трамвайных путей; VIII - Материалы для метрополитенов и тоннелей; IX - Материалы для горнопроходческих работ; X - Материалы для сооружений связи; XI - Материалы для сигнализации, централизации, автоблокировки и электрификации железных дорог; XII - Материалы для производства взрывных работ; XIII - Материалы для антикоррозионных защитных покрытий; XIV - Материалы для удобрения и химические средства защиты растений.

Во всех разделах цены даны по территориальным районам. По отдельным областям, краям и автономным

республикам, входящим в соответствующие территориальные районы, в которых сметные цены на отдельные материалы значительно отличаются от средних районных сметных цен, применяют надбавки или скидки (в процентах), указанные в таблицах Сборника.

Перечень материалов в Сборнике (части I-V) и сметные цены на них приведены в таблицах, в которых указаны порядковый номер (позиция) и шифр (код) материалов, изделия и конструкции, единица измерения, масса брутто в кг, сметные цены по территориальным районам и справочные данные из прейскурантов по первому территориальному району (№ Прейскуранта, позиция, оптовая цена в руб.).

Сметные цены в ч. III Сборника предназначены для определения сметной стоимости внутренних санитарно-технических работ, а также работ по устройству производственного водопровода, канализации, газоснабжения и теплоснабжения в жилых, общественных, производственных и вспомогательных зданиях промышленных предприятий.

Сметные цены на трубы стальные, чугунные напорные, асбестоцементные и керамические помещены в ч. I разд. III Сборника.

К сметным ценам на радиаторы, санитарные приборы и арматуру водоразборную по отдельным территориальным районам, областям и республикам, в которых условия поставки указанных материалов отличаются от принятых в Сборнике, следует применять соответствующие поправки. Цены на приборы санитарные, оптовые цены на которые приведены по сортам, усреднены.

В сметные цены на трубопроводы из стальных водогазопроводных труб, поставляемых с муфтовой арматурой, стоимость этой арматуры не включена. Не учтены также стоимость арматуры, поставляемой в обвязке котлов, водоподогревателей и насосов, элеваторов и задвижек в тепловых элеваторных узлах.

Сметные цены установлены на вентиляторы с электродвигателями на одной оси (стоимость вентилятора, электродвигателя и рамы) и вентиляторы с электродвигателем на клиноременной передаче (стоимость вентилятора, электродвигателя, шкивов, рамы, приводных ремней, ограждения ременной передачи). В сметных ценах на воздухопроводы и другие изделия для приточно-вытяжной вентиляции, изготовленных из листовой углеродистой стали, учтена стоимость грунтовки (окраски) их за один раз с внутренней и наружной стороны.

В сметных ценах на воздухопроводы из тонколистовой коррозионно-стойкой стали учтена стоимость стали марки 12X18H10T. При замене марок коррозионно-стойкой стали сметные цены на воздухопроводы определяют по формуле

$$C_{\text{н}} = C + (C_{O_{\text{н}}} - O_{\text{с}})B \cdot 1,02 \quad (4.1)$$

где  $C_{\text{н}}$  - сметная цена воздухопроводов, изготовленных из новой марки коррозионно-стойкой стали;  $C$  - сметная цена воздухопроводов по Сборнику;  $O_{\text{н}}$  - оптовая цена 1 кг новой коррозионно-стойкой стали;  $O_{\text{с}}$  - оптовая цена 1 кг коррозионно-стойкой стали, учтенной в сметных ценах Сборника;  $B$  - масса расходуемой коррозионно-стойкой стали на 1 м<sup>2</sup> воздухопровода.

Когда в сметных ценах оптовые цены усреднены или приняты по расчету, номера позиций по прейскурантам оптовых цен в справочных данных Сборника не указаны,

в ч. IV Сборника средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции - «Местные материалы» приведены:

справочные данные об оптовых ценах на местные материалы, введенные в действие с 1 января 1982 гг.; средние районные сметные цены франко-приобъектный склад на бетоны, растворы, гравий, камень бутовый, песок и щебень каменный, разработанные по территориальным районам и подрайонам, предназначенные для составления единых районных единичных расценок на работы, по которым доля затрат на указанные материалы незначительна (до 5 % затрат на материальные ресурсы в целом по единичной расценке);

общие указания по учету оптовых цен в сметных ценах на железобетонные изделия.

Сборник, ч. IV - «Местные материалы» разработан на основании республиканских Прейскурантов № 06-11 «Оптовые цены на изделия строительной керамики», № 06-12 «Оптовые цены на продукцию нерудной и неметаллорудной промышленности», № 6-14 «Оптовые цены на бетоны, растворы, бетонные детали и другие изделия для строительства», а также Прейскуранта № 6-08 «Оптовые цены на железобетонные изделия», утвержденного Государственным комитетом цен СССР.

Данные, приведенные в ч. IV сборника предназначены для использования при определении сметных цен на местные материалы, изделия и конструкции, а также при привязке ЕРЕР к местным условиям строительства.

Сборник сметных цен эксплуатации строительных машин утвержден постановлением Госстроя СССР от 17 марта 1982 г. №52, и введен в действие с 1 января 1984 г.

Сметные цены машино-часов предназначены для определения затрат на эксплуатацию строительных машин и оборудования при разработке единых районных единичных расценок (ЕРЕР) на строительные и специальные строительные работы и сметных норм (расценок) на монтаж оборудования для определения стоимости обслуживающих процессов, по которым единичные расценки не разработаны (искусственное водопонижение, водоотлив, и др.), разработке дополнительных ЕРЕР.

Показатели в Сборнике приведены в виде дроби: в числителе указана сметная цена 1 маш.-ч, в знаменателе - входящие в состав этой цены расходы на заработную плату рабочих, управляющих машиной, а также выполняющих работы по погрузке и разгрузке машины при ее транспортировании с одной площадки на другую, по монтажу и демонтажу машины, по техническому обслуживанию и текущему ремонту. Кроме того, по машинам для гидромеханизированных работ указан нормативный расход электроэнергии, что позволяет определить разницу в затратах на электроэнергию в случае получения ее от местных установок.

Сметные цены 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин указанного Сборника (СНиП IV-3-82. Приложение) распространяются на территориальные районы, которые, приняты в новом сборнике средних районных сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции.

Заработная плата, учитываемая в составе цены 1 маш.-ч, принята по первому территориальному району. Разницу в уровне заработной платы по территориальным районам следует учитывать при составлении смет. Заработная плата рабочих, входящая в состав цены 1 маш.-ч, исчислена на основании норм и тарифных ставок по оплате труда рабочих в строительстве, действующих по состоянию на 1 января 1980 г.

В сметные цены 1 маш.-ч включены накладные расходы, учитывающие затраты по организации и осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта строительных машин. В цену 1 маш.-ч не включена заработная плата рабочих (такелажников, монтажников, трубоукладчиков, подсобных рабочих и т. д.), участвующих в механизированном строительном процессе, но не занятых непосредственно управлением машиной. Не учитывается также заработная плата рабочих, применяющих механизированный инструмент, а также работающих при помощи механизмов, приводимых в движение вручную - она учитывается элементными сметными нормами на строительные работы.

При работе строительных машин в высокогорных местностях на высоте более 1300 м над уровнем моря к цене (всего) 1 маш.-ч применяют поправочный коэффициент 1,05.

Наименования машин и указанные в сборнике коды ВКГ ОКП соответствуют высшим классификационным группировкам общесоюзного классификатора продукции. Номенклатура цен сборника обеспечена пятиразрядным отраслевым кодом, который позволяет применить сборник при разработке сметно-нормативных документов автоматизированным способом.

**Таблица 4.11. Сметные цены на 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин**

Код ВКГ окп	Код отрасли	Машины	Цена 1 маш.-ч, руб., всего в том числе заработная плата
472002	0208	Тракторы на гусеничном ходу до 59 кВт (80 л. с.)	2,25/0,86
483512	0470	Краны на автомобильном ходу до 10 т	4,01/1,25
		Автопогрузчики, т, при работе на жилищно-гражданском строительстве:	
452711	0601	2	3,09/0,96
452712	0602	3	3,12/0,96
452712	0603	5	3,36/1,02
485343	0608	Вышки телескопические (автомобильные) 0,35 т	4,45/1,02
		Краны переносные, т:	
483581	0613	0,5	0,87/0,72
483581	0614	1	1,24/0,79
314360	0621	Лебедки электрические барабанные 1 т	0,95/0,68
483574	0634	Подъемники грузопассажирские 0,8 т	2,98/1,14

483572	0631	Погрузчики одноковшовые на пневмоколесном ходу 1 т	2,66/0,93
483571	0632	Погрузчики тракторные 2 т	2,8/0,95

Расчеты между управлениями механизации и строительно-монтажными (ремонтно-строительными) организациями следует производить по планово-расчетным ценам.

В табл. 4.11 в качестве примера приведены сметные цены 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин в соответствии со СНиП IV-3-82.

#### 4.16. СМЕТНЫЕ ЦЕНЫ НА ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Сметные цены на перевозки грузов для строительства автомобильным, железнодорожным и речным транспортом определяют по таблицам Сборника сметных цен на перевозки грузов для строительства (СНиП IV-4-82. Приложение), который состоит из двух частей: I. Железнодорожные и автомобильные перевозки; II. Речные перевозки.

Сметные цены на погрузочно-разгрузочные работы при железнодорожных и автомобильных перевозках установлены как средняя стоимость этих работ, выполняемых при перевозке материалов, изделий и конструкций для строительства по железным дорогам широкой и узкой колеи и автотранспортом. Они установлены для строек, расположенных в областях, краях и республиках, имеющих, согласно постановлению Государственного комитета Совета Министров СССР по вопросам труда и заработной платы и Секретариата ВЦСПС «Об утверждении районных коэффициентов к заработной плате работников строительных и ремонтно-строительных организаций от 21 марта 1960 г. № 453/9, с учетом всех дополнений и изменений, коэффициент к заработной плате, равный единице. Эти цены включают весь цикл работ независимо от способов их выполнения (механизированный или ручной) и предусматривают все затраты, связанные с погрузочно-разгрузочными работами, поэтому никаких корректив в эти цены не вносят.

Стоимость погрузки должна приниматься также и при определении сметной стоимости транспорта строительных материалов автомобилями-самосвалами. Сметные цены на погрузочно-разгрузочные работы при тракторных перевозках принимают по ценам на автомобильные перевозки. Для жидких нефтепродуктов, а также цемента, гипса и известкового молока, перевозимых автоцистернами, сметные цены на погрузку и разгрузку не применяют.

На тару, упаковку и реквизит сметные цены, приведенные в разд. 2а Сборника сметных цен на перевозки грузов для строительства, предназначены для определения транспортных расходов при составлении сметных цен на материалы, изделия и конструкции.

Они учитывают затраты на тару и упаковку, предусмотренную действующими ГОСТами и Техническими условиями. Сметные цены на тару, упаковку и реквизит включают все виды затрат с учетом стоимости возврата на заводы баллонов для газов, контейнеров, поддонов и металлической тары, стоимости от реализации тары, упаковки и реквизита на месте, за исключением металлических турникетов, а также в необходимых случаях учитывают затраты на затаривание грузов и транспортно-заготовительные расходы.

В сметных ценах приведены переходные коэффициенты от массы нетто к массе брутто, которые применяют при исчислении транспортных расходов при железнодорожных и автомобильных перевозках всех материалов, изделий и конструкций. Исключение составляют сборные бетонные и железобетонные изделия и конструкции, для которых переходный коэффициент применяют только при железнодорожных перевозках. При автомобильных перевозках сборных бетонных и железобетонных изделий и конструкций масса реквизита составляет менее 0,5 % общей массы груза и поэтому переходной коэффициент не учитывают.

По материалам, изделиям и конструкциям, для которых оптовые цены установлены с учетом стоимости тары и упаковки, в сметных ценах приведены только переходные коэффициенты от массы нетто к массе брутто. Переходные коэффициенты от массы нетто к массе брутто для бензина, керосина, лигроина и других видов жидкого топлива принимают при перевозке в бочках и специализированным автомобильным транспортом.

Сметные цены на тару, упаковку и реквизит не применяют при перевозках автомашинами сборных бетонных и железобетонных конструкций и изделий, стоимость реквизита для которых принимают 0,8 руб.

При морских и речных перевозках сборных бетонных и железобетонных изделий и конструкций (балки, панели стеновые, фермы и т. п.), требующих специальных устройств для их крепления, стоимость реквизита принимают по плановым калькуляциям, утвержденным в установленном порядке. При перевозке строительных материалов, изделий и конструкций в универсальных контейнерах, независимо от вида транспорта, затраты на тару также принимают по соответствующим сметным ценам.

В случаях отсутствия в рассматриваемых выше сметных ценах прямых наименований перевозимых материалов стоимость принимают по аналогичным материалам и только при невозможности соответствующего подбора - по действующим плановым калькуляциям.

В табл. 4.12 для примера приведены сметные цены на тару, упаковку и реквизит по ряду материалов массового применения в строительстве и капитальном ремонте с соответствующими коэффициентами для перехода от массы нетто к массе брутто.

Сметные цены на тару и упаковку при транспортировании грузов в районы Крайнего Севера и местности, приравняемые к ним, исчисляются отдельно.

**Таблица 4.12. Сметные цены на тару, упаковку и реквизиты**

Материалы, изделия и конструкции	Ед. изм.	Расходы, руб.	Коэффициент для перехода от массы нетто к массе брутто
Битумы нефтяные дорожные в бочках, мешках и навалом	т	9,52	1,02
Битумы нефтяные кровельные	»	17,9	1,05
Битумы нефтяные строительные и изоляционные	»	9,44	1,02
Болты, гайки	»	6,57	1,12
Винты, шурупы, заклепки	»	6,57	1,12
Войлок строительный	м3	3,15	1,03
Гвозди, костыли путевые, поковки строительные (глухари, ерши, закрепы, скобы, штыри)	т	6,57	1,12
Герметик	»	18,6	1,42
Дрова, жерди	м3	0,36	1,01
Изделия скобяные	т	6,18	1,1
Изделия резиновые технические	»	9,32	1,16
Краски густотертые и кодеры, готовые к применению	»	20,7	1,11
Краски сухие	»	30,9	1,09
Купорос железный и медный	»	10,2	1,1
Лаки	»	38,3	1,26
Лес круглый	м3	0,36	1,01
Лес пиленный	»	0,34	1,01
Линолеум, релин	100 м2	0,71	1,09
Олифа	т	37,2	1,18
Пакля	»	-	1,02
Плитки керамические для полов	10 м2	0,73	1,11
Плитки керамические фасадные	То же	1,15	1,09
Электроды металлические	т	8,36	1,14

#### **Сметные цены на автомобильные перевозки**

Таблицы провозных плат (тарифов) установлены по союзным республикам и предназначены для исчисления сметной стоимости перевозки строительных материалов, изделий и конструкций, машин и оборудования автотранспортом. В таблицах учтены соответствующие поясные коэффициенты. Тарифы за перевозку строительных грузов автомобильным транспортом установлены независимо от грузоподъемности транспортных средств (автомобиля, полуприцепа, трейлера и т. п.) и класса дорог, они учитывают оплату за перевозку грузов, а также за время простоя в пунктах погрузки и выгрузки в пределах норм. Стоимость погрузочно-разгрузочных работ в тарифы не входит.

Плату за перевозку грузов отправками массой свыше 5 т, за исключением массовых навалочных и строительных крупногабаритных грузов, и независимо от массы отправки нерудных строительных материалов (балласт всех видов, гравий, камень, песок, смесь песчано-гравийная, щебень), изделий бетонных и железобетонных, камней всех видов и кирпича взимают за фактическую массу в зависимости от расстояния перевозки и класса груза. Класс груза определяют, как правило, по тарифной



классификации грузов. При перевозке грузов, не поименованных в тарифной классификации, провозную плату принимают по классу грузов, соответствующему фактической степени использования грузоподъемности автомобиля (автопоезда) со стандартным кузовом, с учетом того, что: к 1 классу относятся грузы, обеспечивающие коэффициент использования грузоподъемности - 1, ко 2 классу - 0,71-0,99, к 3 классу - 0,51-0,7 к 4 классу - 0,4-0,5. Плата за перевозку грузов в специализированном подвижном составе, за исключением автомобилей-самосвалов, повышается в соответствующих размерах.

Плату за перевозку строительных крупногабаритных грузов (бетонные, железобетонные, стальные и т. п.) взимают по тарифу первого класса, независимо от подвижного состава, с соответствующей надбавкой. При перевозках массовых навалочных грузов автомобилями-самосвалами и думперами, легко отделяющимися от кузова (гравий, грунт, камень, песок, порода, щебень и т. д.), при механизированной погрузке экскаваторами с ковшем вместимостью более 1,25 м<sup>3</sup> в пределах норм времени простоя при погрузочно-разгрузочных работах, применяют исключительные тарифы (приведены в таблицах провозных плат).

Повышение тарифов на перевозку грузов по грунтовым дорогам в периоды бездорожья (по климатическим условиям) в сметных ценах не учтено и включается дополнительно в соответствии с решением Советов Министров автономных республик, исполкомов краевых и областных Советов народных депутатов.

Сметные цены на железнодорожные перевозки составлены на основании Прейскуранта № 10-01 «Тарифы на грузовые железнодорожные перевозки» и предусматривают затраты на перевозку строительных материалов, изделий, конструкций, машин и оборудования грузовой скоростью по путям общего пользования. Кроме того, приведены тарифные схемы и нормы загрузки вагонов и контейнеров; провозные платы за 1 т груза при повагонных, контейнерных и мелких отправлениях в зависимости от расстояний перевозок, тарифных схем и норм загрузки вагонов и контейнеров.

Провозные платы установлены для расстояний до 3100 км по тарифным поясам протяженностью 10, 20, 30, 40, 50 и 100 км. Провозную плату на расстояние свыше 3100 км определяют расчетом.

В Сборнике сметных цен на перевозки грузов для строительства (СНиП IV-4-82), разд. 5 «Кратчайшие расстояния между основными станциями железных дорог СССР» приведены тарифные расстояния для исчисления стоимости перевозки строительных материалов, изделий и конструкций, машин и оборудования. Тарифные расстояния между станциями определены в кратчайшем направлении магистральных ходов независимо от того, каким дорогам принадлежат участки и линии между этими станциями. Расстояния между станциями, не указанными в таблицах, определяют по Атласу железных дорог СССР, причем из таблиц берут расстояние между основными станциями, ближайшими к станциям отправления и назначения, и к этому расстоянию прибавляют или вычитают расстояния до станции отправления и назначения.

#### 4.17. СМЕТНЫЕ НОРМЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ (НДЗ-82)

Правила определения дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время установлены нормами СНиП IV-7-82. Нормы Сборника сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ-82), утвержденного Госстроем СССР в 1982 г., обязательны на всей территории СССР.

НДЗ-82 состоит из разделов: I - «Нормы по видам строительства»: II - «Нормы по конструкциям и видам работ».

Нормы разд. I предназначены для составления смет и круглогодичных расчетов за выполненные работы между заказчиками и генеральными подрядными строительными организациями, а нормы разд. II - для расчетов за выполненные строительные и монтажные работы между генподрядчиками и субподрядчиками.

Нормами учтены все дополнительные затраты, связанные с усложнением производства работ в зимнее время, в том числе доплаты к заработной плате рабочих, вызываемые при работе на открытом воздухе и в неотапливаемых помещениях, изменением технологии производства отдельных работ, а также затраты, связанные с повышенным расходом некоторых материалов. Нормы дополнительных затрат дифференцированы по температурным зонам (табл. 4.13).

Таблица 4.13. Средние и среднемесячные температуры по температурным зонам

Температурная зона	Показатели средних и среднемесячных отрицательных температур зимнего периода, град, до:	Температурная зона	Показатели средних и среднемесячных отрицательных температур зимнего периода, град, до:
I	3	V	18
II	5	VI	25

III	8	VII	31
IV	12	VIII	Ниже минус 31

Дополнительные затраты в нормах установлены в процентах от стоимости (сметной) строительно-монтажных работ, исчисленной с учетом их выполнения при положительной температуре окружающей среды. Нормы приведены в виде дроби: в числителе – полная норма, в знаменателе – часть полной нормы, определяющая нормативную условно чистую продукцию.

Температурную зону и продолжительность расчетного зимнего периода для каждой стройки принимают в соответствии с местом ее нахождения согласно прил. 1 НДЗ-82 независимо от фактической температуры наружного воздуха.

Нормами разд. I не учтены затраты: на разработку вечномерзлых грунтов в VII и VIII температурных зонах, которые следует определять непосредственно в локальных сметах; на временное отопление вне пределов установленного отопительного периода для устранения повышенной влажности конструкций или обрабатываемых поверхностей при производстве отделочных и других специальных работ, когда это требуется техническими условиями. Эти затраты определяют в порядке, предусмотренном в разд. II Сборника с учетом необходимого срока временного отопления на основе расчета, выполненного проектной организацией.

#### **Сметные нормы дополнительных затрат на зимние удорожания по видам строительства**

Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время по отдельным видам строительства определяют по нормам табл. 4 НДЗ-82, установленным в процентах от стоимости строительных и монтажных работ по итогу глав 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства.

В нормах учтены все виды дополнительных затрат, вызываемых производством работ в зимний период, включая затраты на разрыхление мерзлых грунтов, а также временное отопление зданий, законченных вчерне.

Данные нормы являются среднегодовыми и применяются для определения сметной стоимости строительства и при расчетах за выполненные работы независимо от фактического времени года, в течение которого осуществляется строительство. В нормах приняты средние значения удельного веса зимнего периода в пределах года (табл. 4.14).

**Таблица 4.14. Удельный вес зимнего периода в пределах года**

Температурная зона	Удельный вес зимнего периода в пределах года (в среднем)	Температурная зона	Удельный вес зимнего периода в пределах года (в среднем)
I	0,23	V	0,52
II	0,33	VI	0,60
III	0,40	VII и VIII	0,65
IV	0,45		

Поскольку продолжительность зимнего периода на отдельных частях территории, отнесенной к определенной температурной зоне, может отличаться от среднезональной, то к сумме дополнительных затрат, исчисленной по среднезональным нормам (см. табл. 4.13), следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в прил. 1 к НДЗ-82.

Для жилых и общественных зданий дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время следует принимать по нормам (п. 10 табл. 4 НДЗ-82) независимо от назначения стройки в целом.

#### **Сметные нормы на зимние удорожания по конструкциям и видам работ и на временное отопление**

Нормы зимних удорожаний по конструкциям и видам работ, приведенные в гл. I разд. II НДЗ-82, установлены в процентах от сметной стоимости соответствующих строительно-монтажных работ, выполняемых при положительной температуре окружающей среды. Нормы на монтаж оборудования даны в процентах от стоимости монтажных работ за исключением затрат на материальные ресурсы, не учтенные в

Сборниках расценок на его монтаж. Нормы учитывают несколько групп факторов.

К первой группе относятся: стесненность движений рабочих теплой одеждой и неудобством работы в рукавицах; понижение видимости на рабочем месте; затруднения в работе в связи с наличием на рабочем месте льда, снега, обледенением обуви, материалов, конструкций и инструментов, необходимость периодической очистки рабочего места, материалов и т. п. от снега; потери рабочего времени, связанные с перерывом в работе для обогрева рабочих при температуре наружного воздуха от -20 до -35 °С и за счет сокращения рабочего дня при температуре ниже 30 °С; наличие ветра скоростью 8 м/с и более; усложнения в технологических процессах, вызываемые низкой температурой (подготовка временных сооружений для обогрева рабочих, утепление временных водопроводных сетей и баков, применение утепленных средств транспортировки бетонов и растворов).

Ко второй группе факторов относятся:

рыхление мерзлых грунтов, предохранение грунтов от промерзания, оттаивание грунтов; применение быстротвердеющих бетонов и растворов, введение в бетоны и растворы химических добавок, применение электропрогрева бетона; прогрев изделий, концов труб и кабеля; устройство и разборка обычных тепляков; ограждение рабочих мест от снежных заносов и т. п.

Дополнительные затраты по работам, выполненным в зимний период, исчисляют на полный объем работ по нормам, приведенным в разд. II НДЗ-82. Если часть выполненных работ относится к летнему периоду, дополнительные затраты, исчисленные на полный объем работ, умножают на отношение числа рабочих зимних дней к общему числу рабочих дней за весь период работы. Деление территории СССР по температурным зонам с указанием расчетных зимних периодов с учетом фактического начала и окончания строительства дано в прил. I к НДЗ-82.

Нормы на временное отопление (см. гл. 2 разд. II НДЗ-82) предназначены для определения сметной стоимости временного отопления законченных вчерне зданий<sup>1</sup> в период производства работ, которые согласно техническим условиям подлежат выполнению при положительной температуре внутри зданий, а также в период оттаивания и сушки конструкций.

Затраты на временное отопление определяют по объему фактически отапливаемой части здания по его наружному обмеру с учетом фактической продолжительности отопления. Продолжительность отопления исчисляют в пределах отопительного периода, установленного постановлением местного Совета народных депутатов, а при производстве отделочных и других специальных работ, выполнение которых согласно техническим условиям следует осуществлять при положительной температуре, - также и вне отопительного периода. Нормы расхода тепла (табл. 4.15) установлены в натуральном выражении.

1 Под зданиями, законченными вчерне, подразумевают строящиеся здания с возведенными стенами, верхним перекрытием и заполнением всех проемов.

**Таблица 4.15. Нормы расхода теплоты, Гкал на 1000 м<sup>3</sup> зданий в месяц, при временном отоплении с использованием постоянных систем отопления, снабженных теплотой от районных энергоуправлений, энергокомбинатов или центральных действующих предприятий**

Характеристика зданий	Температурная зона							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Жилые и общественные здания, вспомогательные здания промышленных предприятий (кроме бытовых помещений), прочие здания	3,9	4,6	5,6	6,7	7,7	9,6	12,9	14,8

Стоимость электроэнергии определяют в порядке, приведенном в Указаниях по применению ЕРЕР-84.

Стоимость пара и воды, получаемых от районных энергоуправлений или энергокомбинатов принимают по Прейскуранту № 09-01 «Тарифы на электрическую и тепловую энергию».

**Таблица 4.16. Нормы затрат на эксплуатацию, руб. на 1000 м<sup>3</sup> зданий в месяц, при временном отоплении с использованием постоянных систем отопления, снабжаемых теплом от районных энергоуправлений, энергокомбинатов или центральных котельных действующих предприятий**

Характеристика	Температурная зона							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VII

Производственные здания	<u>1,1</u> 0,6	<u>1,3</u> 0,7	<u>1,5</u> 0,9	<u>1,9</u> 1,1	<u>2,3</u> 1,4	<u>2,8</u> 1,6	<u>4,9</u> 2,5	<u>5,8</u> 2,9
Жилые и общественные здания, вспомогательные здания промышленных предприятий, прочие здания	<u>1,9</u> 1,1	<u>2,1</u> 1,3	<u>2,6</u> 1,5	<u>3</u> 1,9	<u>3,6</u> 2,3	<u>4,6</u> 2,8	<u>7,3</u> 3,9	<u>8,3</u> 4,4

Нормы затрат на эксплуатацию зданий при временном отоплении с использованием постоянных систем отопления (от районных энергоуправлений, энергокомбинатов, центральных котельных действующих предприятий), приведенные в табл. 4.16, даны в руб. на 1000 м<sup>3</sup> зданий в месяц.

**Таблица 4.17. Нормы затрат руб. на 1000 м<sup>3</sup> зданий в месяц, на эксплуатацию системы при временном отоплении с использованием постоянных систем отопления, снабжаемых теплом от индивидуальных и групповых котельных строек**

Характеристика здания	Температурная зона							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Жилые и общественные здания с индивидуальными котельными	<u>12</u> 11	<u>12,3</u> 11	<u>13</u> 11,5	<u>14,8</u> 12	<u>15,6</u> 12,5	<u>17</u> 13,5	<u>23</u> 17,5	<u>27</u> 20
Жилые и общественные здания с групповыми котельными, промышленные предприятия с центральными котельными	<u>6,9</u> 5,9	<u>7,3</u> 6,1	<u>7,9</u> 6,5	<u>8,5</u> 6,9	<u>9,4</u> 7,4	<u>10,5</u> 8,1	<u>16,5</u> 11,5	<u>18</u> 13

Нормы затрат на эксплуатацию систем отопления (табл. 4.17) даны в виде дроби: в числителе – сумма прямых затрат на эксплуатацию, а знаменателе – часть этой суммы, учитывающая затраты на заработную плату рабочих. Знаменатели этих норм исчислены для строек с районным коэффициентом к заработной плате, равным 1. К прямым затратам на эксплуатацию систем отопления (табл. 4.18) следует исчислять накладные расходы от суммы заработной платы в размере 80 % и плановые накопления в размере 8 % суммы прямых затрат и накладных расходов.

**Таблица 4.18. Нормы затрат, руб. на 1000 м<sup>3</sup> зданий, за строительный период на эксплуатацию при отоплении паровыми или водяными калориферами**

Температурные зоны			
I-II	III-IV	V-VI	VII-VIII
<u>54</u> 14	<u>78</u> 23	<u>100</u> 25	<u>188</u> 31

Примечание. Расход тепла при отоплении паровыми и водяными калориферами следует определять по табл. 4.19.

**Таблица 4.19. Нормы расхода угля и электроэнергии на 1000 м<sup>3</sup> зданий в месяц при временном отоплении с использованием постоянных систем отопления, снабжаемых теплом от индивидуальных и групповых котельных строек**

Характеристика зданий		Температурная зона							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Жилые и общественные здания; вспомогательные здания промышленных предприятий (кроме бытовых помещений) и прочие здания	Уголь, т Электроэнергия, кВт*м	<u>1,1</u> 49	<u>1,3</u> 58	<u>1,6</u> 71	<u>1,9</u> 86	<u>2,2</u> 98	<u>2,7</u> 120	<u>3,9</u> 135	<u>4,5</u> 155

Нормы расхода угля и электроэнергии (табл. 4.19) установлены в натуральном выражении.

При этом стоимость угля следует определять по ценам Сборника средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ч. I. Строительные материалы), введенного в действие с 1 января 1984 г.

#### 4.18. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С УДОРОЖАНИЕМ ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД

Дополнительные затраты, связанные с удорожанием работ в зимний период, определяют по Сметным нормам дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время, разработанным и утвержденным Приказом по Минжилкомхозу РСФСР в апреле 1986 г. Нормы обязательны на всей территории Российской Федерации.

В понятие «зимнее время» входит часть года со среднесуточной температурой наружного воздуха ниже 0 °С по данным Справочника по климату СССР.

Стоимость тепловой энергии для временного отопления и нормах гл. 2 разд. II СНиП IV-7-82 (НДЗ-84) принята усредненно в размере 7,2 руб. за 1 Гкал. При получении тепловой энергии по ценам, отличающимся от указанной усредненной стоимости, разницу в ее стоимости на отопление зданий в период производства работ, а также в период оттаивания и сушки конструкций следует определять в пределах норм расхода, приведенных в табл. 6 НДЗ-84. Эта разница подлежит дополнительному возмещению подрядным организациям за фактический период и объем отапливаемых зданий.

В тех случаях, когда тепловая энергия поступает от энергосистем изолированно работающих электростанций, районных котельных и других энергоснабжающих предприятий Минэнерго СССР, стоимость следует принимать по тарифам, приведенным в ч. 11 «Тарифы на тепловую энергию» Прейскуранта № 09-01. На разницу в стоимости на отопление начисляют накладные расходы и плановые накопления в установленных размерах.

В нормах учтены затраты при производстве работ в зимнее время при наличии ветра со скоростью до 10 м/с. К сумме дополнительных затрат, исчисленных по нормам, применяют коэффициенты: 1,05- 10-30 % и 1,08 - при количестве дней более 30%.

Основанием для оплаты дополнительных затрат, связанных с воздействием ветров со скоростью более 10 м/с в зимний период, являются данные, приведенные в табл. 5 «Справочника по климату СССР», ч. III, разд. «Ветер» и справки местных органов гидрометеорологической службы за последние 10 лет о средневзвешенных данных о ветре скоростью более 10 м/с.

За исключением особо оговоренных случаев сметными нормами . учтены все дополнительные затраты, связанные с усложнением производства работ в зимнее время.

Нормы дополнительных затрат дифференцированы по температурным зонам в зависимости от температурных условий зимнего периода, приведенных в табл. 4.20.

Температурную зону и продолжительность расчетного зимнего периода для каждого конкретного объекта ремонта определяют и принимают в соответствии с местом его нахождения согласно прил. I к СНиП IV-7-82 (НДЗ-84), независимо от температуры наружного воздуха при производстве работ. Запрещается применять какие-либо добавки или коэффициенты к данным нормам, кроме специально оговоренных.

**Таблица 4.20. Нормы средних температур и удельного веса зимнего периода по температурным зонам**

Температурная зона	Удельный вес зимнего периода (в среднем)	Показатель средних из среднемесячных отрицательных температур зимнего периода
I	0,23	До 3
II	0,33	Более 5
III	0,40	» 8
IV	0,45	» 12
V	0,52	» 18
VI	0,6	» 25
VII	0,65	» 31
VIII	0,65	Ниже 31

**Таблица 4.21. Нормы дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время, предназначенные для составления смет и круглогодичных расчетов за выполненные работы**

Вид ремонта	Температурная зона							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>1. Капитальный ремонт жилых зданий:</b>								
кирпичных и из блоков	<u>0,4</u> 0,22	<u>0,7</u> 0,38	<u>1,2</u> 0,66	<u>1,7</u> 0,94	<u>2,2</u> 2,1	<u>3,7</u> 2,04	<u>4,9</u> 2,45	<u>5,6</u> 2,9
деревянных и смешанных	<u>0,4</u> 0,4	<u>0,8</u> 0,8	<u>1,2</u> 1,2	<u>1,9</u> 1,9	<u>2,5</u> 2,5	<u>4,2</u> 4,2	<u>4,4</u> 4,4	<u>5,4</u> 5,4
крупнопанельных и объемно-блочных	<u>0,3</u> 0,18	<u>0,5</u> 0,3	<u>1</u> 0,65	<u>1,4</u> 0,91	<u>1,8</u> 1,17	<u>2,9</u> 1,88	<u>4</u> 2,4	<u>4,7</u> 2,82
<b>2. Капитальный ремонт зданий общественного назначения (школ, детских садов и яслей, больниц и др.)</b>								
	<u>0,6</u> 0,36	<u>1,1</u> 0,66	<u>1,9</u> 1,24	<u>2,6</u> 1,69	<u>3,5</u> 2,28	<u>3,7</u> 2,5	<u>4,6</u> 2,76	<u>5,4</u> 3,24
<b>3. Капитальный ремонт производственных зданий</b>								
	<u>0,3</u> 0,15	<u>0,65</u> 0,39	<u>1,1</u> 0,83	<u>1,5</u> 0,98	<u>2,1</u> 1,37	<u>3,6</u> 2,34	<u>3,1</u> 1,71	<u>3,6</u> 1,98
<b>4. Капитальный ремонт элементов зданий:</b>								
крыш (кровель) с покрытием из штучных материалов или кровельной стали	<u>0,3</u> 0,26	<u>0,5</u> 0,5	<u>1</u> 0,94	<u>1,7</u> 1,57	<u>2,1</u> 1,98	<u>3,7</u> 3,45	<u>5,4</u> 5,06	<u>6,4</u> 6,06
то же, с руло иным покрытием	<u>0,5</u> 0,5	<u>1,1</u> 1,1	<u>1,9</u> 1,9	<u>2,8</u> 2,8	<u>3,8</u> 3,8	<u>5,3</u> 5,3	<u>7,5</u> 7,5	<u>7,7</u> 7,7
фасадов каменных зданий с ремонтом штукатурки	<u>0,4</u> 0,34	<u>0,8</u> 0,63	<u>1,2</u> 1,02	<u>1,8</u> 1,47	<u>2,5</u> 2,08	<u>3,7</u> 3,13	<u>5,5</u> 4,58	<u>6,4</u> 5,41
то же, без ремонта штукатурки	<u>0,3</u> 0,15	<u>0,5</u> 0,32	<u>0,8</u> 0,5	<u>1,2</u> 0,73	<u>1,7</u> 1,01	<u>2,9</u> 1,75	<u>4,2</u> 2,5	<u>5,2</u> 3,13
фасадов деревянных зданий	<u>0,1</u> 0,1	<u>0,2</u> 0,2	<u>0,4</u> 0,4	<u>0,9</u> 0,9	<u>1,2</u> 1,2	<u>2</u> 1,98	<u>2,9</u> 2,8	<u>3,6</u> 3,5
<b>5. Капитальный ремонт - наружных коммуникаций</b>								
водоснабжение и газопровод	<u>0,6</u> 0,54	<u>1,2</u> 1,08	<u>2,1</u> 1,89	<u>3</u> 3,51	<u>3,9</u> 4,5	<u>5</u> 4,5	<u>4,1</u> 2,66	<u>6,3</u> 4,1
канализация	<u>0,8</u> 0,76	<u>1,4</u> 1,33	<u>2,4</u> 2,18	<u>3,3</u> 3,14	<u>4,7</u> 4,46	<u>5,7</u> 5,42	<u>5,4</u> 4,05	<u>7</u> 6,25
наружные тепловые сети	<u>0,6</u> 0,54	<u>1,3</u> 1,17	<u>2,5</u> 2,25	<u>3,5</u> 3,15	<u>4,7</u> 4,23	<u>8,2</u> 7,38	<u>6,3</u> 4,22	<u>7,7</u> 5,8
<b>6. Капитальный ремонт объектов внешнего благоустройства:</b>								
дорог с асфальтобетоном, тротуаров с асфальтовым покрытием	<u>1,4</u> 1,4	<u>1,5</u> 1,5	<u>1,6</u> 1,6	<u>1,8</u> 1,8	<u>1,9</u> 1,9	<u>2,1</u> 2,1	<u>2,2</u> 2,1	<u>2,2</u> 2,1
то же, с гравийным или щебеночным покрытием	<u>0,4</u> 0,32	<u>0,7</u> 0,56	<u>0,8</u> 0,64	<u>1,1</u> 0,88	<u>1,3</u> 1,04	<u>1,6</u> 1,28	<u>1,8</u> 1,35	<u>2</u> 1,5
мостов с деревянным пролетным строением	<u>0,5</u> 0,5	<u>1,2</u> 1,2	<u>2</u> 2	<u>3,1</u> 3,1	<u>4,3</u> 4,3	<u>7,4</u> 7,4	- -	- -
то же металлическим	<u>0,6</u> 0,45	<u>1,3</u> 1,04	<u>2</u> 1,61	<u>3,1</u> 2,48	<u>4,1</u> 3,28	<u>7</u> 5,6	- -	- -
то же, железобетонным	<u>1,5</u> 1,12	<u>2,8</u> 2,24	<u>4,2</u> 3,36	<u>6,5</u> 5,2	<u>8,1</u> 6,48	<u>12,2</u> 9,76	<u>11,7</u> 11,7	<u>14,9</u> 14,9
набережных и подпорных стенок	<u>0,6</u> 0,45	<u>1,2</u> 0,9	<u>2,2</u> 1,87	<u>2,8</u> 2,38	<u>4</u> 3,4	<u>6,1</u> 5,18	<u>4,9</u> 1,47	<u>5,8</u> 1,74
посадка и пересадка деревьев и кустарников	<u>2,1</u> 2,1	<u>5</u> 5	<u>10,5</u> 10,5	<u>13</u> 13	<u>15,5</u> 15,5	<u>22</u> 22	- -	- -

При расчетах за выполненные ремонтно-строительные работы, как правило, пользуются сметными нормами гл. I разд. II СНиП IV-7-82 (НДЗ-84). Эти нормы предназначены для составления смет и круглогодичных расчетов за выполненные работы (табл. 4.21). Нормы дополнительных затрат установлены в процентах от

сметной стоимости ремонтно-строительных работ, выполняемых при положительной температуре окружающей среды. Нормы приведены в виде дроби: над чертой – полная норма, под чертой – часть полной нормы, определяющая нормативную условно чистую продукцию.

Для укрупненных расчетов между генподрядной и субподрядной организациями среднезимние нормы следует принимать с приведением их к среднегодовым нормам путем применения коэффициентов, учитывающих удельный вес среднезимнего периода, согласно прил. I к СНиП IV-8-82 (НДЗ-84).

Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ, строительных и монтажных работ в зимнее время следует определять по нормам табл. 4.21 по стоимости ремонтно-строительных, строительных и монтажных работ от итога глав I-VI сводного сметного расчета или итога с учетом начисления средств на временные здания и сооружения в объектной смете и показывать в гл. 7 графах 4, 5 и 8 сводного сметного расчета или тех же графах объектной сметы.

В тех случаях, когда сводный сметный расчет или объектную смету не составляют, дополнительные затраты на зимнее удорожание определяют по итогу локальной сметы после начисления накладных расходов, плановых накоплений и средств на временные здания и сооружения. •

Нормы дополнительных затрат в пп. 1, 2 и 3 табл. 4.21 предназначены для определения сметной стоимости капитального ремонта, охватывающего внутренние помещения зданий, и распространяются на все виды капитального ремонта, относящиеся к ремонтируемому зданию, в том числе, на ремонт дворовых сетей и элементов внешнего благоустройства.

Нормы, приведенные в пп. 4, 5 и 6 табл. 4.21, предназначены для определения сметной стоимости капитального ремонта по конструкциям и, видам работ, не охватывающим внутренних помещений зданий. При капитальном ремонте двух или более элементов зданий или других видах работ, предусмотренных пп. 4, 5 и 6 табл. 4.21, дополнительные затраты определяют по нормам этих пунктов, взвешенным по удельному весу сметной стоимости соответствующих элементов.

Пример. Общая стоимость ремонтно-строительных, строительных и монтажных (демонтажных) работ по смете (по итогу прямых затрат) равна 20 тыс. руб., в том числе работы по ремонту металлической кровли – 5 тыс. руб. (25 %), по ремонту оштукатуренного фасада каменного здания – 12 тыс. руб. (60%), по ремонту наружной канализации – 3 тыс. руб. (15%). Усредненная норма дополнительных затрат для температурной зоны I составит: полная норма –  $0,3 \times 0,25 + 0,4 \times 0,6 + 0,8 \times 0,15 = 0,44$ ; норма по нормативной условно чистой продукции в данном случае будет равна:  $0,26 \times 0,25 + 0,34 \times 0,6 + 0,76 \times 0,15 = 0,38$ .

Нормы табл. 4.21 являются среднегодовыми и применяются для определения сметной стоимости капитального ремонта независимо от фактического времени года, в течение которого выполняют ремонтно-строительные работы и осуществляют ремонт. Для объектов капитального ремонта, не предусмотренных в табл. 4.21, допускается устанавливать нормы дополнительных затрат аналогичного вида ремонта, а также применять нормы разд. III СНиП IV-7-82 (НДЗ-84).

В рассмотренных нормах (см. табл. 4.21) не учтены затраты: на временное отопление вне пределов отопительного периода для устранения повышенной влажности конструкций или обрабатываемых поверхностей при производстве отделочных и других специальных работ, если это предусмотрено техническими условиями. Эти затраты должна определять проектная организация расчетами в порядке, предусмотренном гл. 2 разд. II СНиП IV-7-82 (НДЗ-84) с учетом необходимого срока временного отопления;

на разработку вечномерзлых грунтов в VII и VIII температурных зонах, которые подлежат определению непосредственно в локальных сметах;

на рыхление мерзлых грунтов роторными, дискофрезерными и буровыми машинами (другие виды рыхления мерзлых грунтов в нормах учтены). Указанные затраты следует определять дополнительно по проектным данным;

по очистке от снега находящихся в ведении подрядных организаций подъездных безрельсовых дорог от магистралей к площадкам объектов;

по снегоборьбе в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним, а также сельских местностях, расположенных в пределах IV, V, VI температурных зон.

Лимит затрат на снегоборьбу следует предусматривать в соответствии с указаниями п. 7 «Общих положений СНиП IV-7-82 (НДЗ-84).

В тех случаях, когда на отдельных частях территории, отнесенной к определенной температурной зоне, продолжительность зимнего периода отличается от среднезональной, к сумме дополнительных затрат, исчисленной по среднезональным нормам, следует применять коэффициенты, приведенные в прил. 1 к СНиП IV-7-82 (НДЗ-84).

Пример. Общая сметная стоимость ремонтно-строительных работ по капитальному ремонту кирпичного жилого дома в Куйбышевской (Самарской) обл. (IV температурная зона) составляет 47 тыс. руб.



**учтены прокладка наружных коммуникаций и работы по внешнему благоустройству**

Вид ремонта	Температурная зона							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Капитальный ремонт жилых зданий:								
крупнопанельных, объемно-блочных, деревянных и смешанных	<u>0,6</u> 0,4	<u>1,1</u> 0,7	<u>1,9</u> 1,2	<u>2,6</u> 1,7	<u>3,5</u> 2,3	<u>5,7</u> 3,7	<u>4,6</u> 2,8	<u>5,4</u> 3,2
кирпичных и из блоков	<u>0,7</u> 0,4	<u>1,2</u> 0,7	<u>2,2</u> 1,4	<u>3</u> 2	<u>4</u> 2,6	<u>6,4</u> 4,2	<u>5,1</u> 3,3	<u>6,1</u> 3,9

В соответствии с п. 1 табл. 4.21 и п. 26 прил. 1 (СНиП IV-7-82) дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время составят: 47 тыс. руб. - 0,017-0,9 = 0,72 тыс. руб.

Сметные нормы дополнительных затрат в зимнее время на капитальный ремонт жилых зданий, приведенные в пп. 1.1, 1.2 и 1.3 табл. 4.21, установлены для жилых зданий, в проектах ремонта которых не предусмотрены работы по прокладке (замене) наружных коммуникаций и по внешнему благоустройству.

При капитальном ремонте жилых домов, в проектах которых предусмотрены прокладка (замена) наружных коммуникаций и работы по внешнему благоустройству, дополнительные затраты определяют по нормам, приведенным в табл. 4.22.

#### **4.19. СМЕТНЫЕ НОРМЫ ЗАТРАТ НА ОБОРУДОВАНИЕ И ИНВЕНТАРЬ ОБЩЕСТВЕННЫХ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Сметную стоимость оборудования и инвентаря для первоначального оснащения вновь строящихся, а также расширяемых и реконструируемых объектов общественного и административного назначения определяют на основе действующих сборников сметных норм на эти цели. Перечень сборников, разработанных в соответствии с правилами главы СНиП IV-13-84 и утвержденные Госстроем СССР, приведен ниже.

Сборники сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий.

##### 1. Объекты лечебно-профилактического назначения:

Сборник 1.1. Корпуса для расширения существующих больниц.

Сборник 1.2. Санатории, учреждения отдыха и туризма.

Сборник 1.4. Родильные дома.

Сборник 1.5. Многопрофильные больницы.

Сборник 1.6. Амбулаторно-поликлинические учреждения,

Сборник 1.7. Детские больницы.

Сборник 1.8. Специализированные больницы.

##### 2. Объекты культурно-просветительного назначения:

Сборник 2.1. Клубы, Дома культуры, театры, цирки.

Сборник 2.2. Кинотеатры.

Сборник 2.3. Вспомогательные службы объектов кинематографии. Киностудии.

Сборник 2.4. Вспомогательные службы кинематографии. Фильмобазы.

##### 3. Объекты бытового обслуживания:

Сборник 3.1. Предприятия бытового обслуживания.

Сборник 3.2. Бани.

##### 4. Объекты торговли и общественного питания:

Сборник 4.1. Предприятия торговли и общественного питания:

##### 5. Объекты учебных заведений:

Сборник 5.1. Общеобразовательные школы и пришкольные интернаты.

Сборник 5.2. Профессиональные технические училища.

Сборник 5.3. Детские дошкольные учреждения.

##### 6. Объекты коммунального назначения:



Сборник 6.1. Гостиницы, мотели, гостиницы для иностранных туристов.

7. Объекты транспортного назначения:

Сборник 7.1. Объекты гражданской авиации.

Сборник 7.2. Пассажирские автостанции и автовокзалы.

8. Объекты административного назначения:

Сборник 8.1. Административные здания и здания РК КПСС и райисполкомов.

К оборудованию общественных и административных зданий, учитываемому сметными нормами, относятся типовые комплексы технологического и лабораторного оборудования, приборов и аппаратуры, состав и характеристика которых остаются, как правило, неизменными на период действия норм.

К инвентарю указанных зданий относятся:

а) производственный, т. е. предметы производственного назначения, которые создают условия для осуществления и облегчения технологических операций (рабочие столы, верстаки, шкафы, стеллажи и т. п.);

б) хозяйственный, т. е. конторская и другая мебель и обстановка, предметы хозяйственного назначения, противопожарный инвентарь и др.

Сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий разрабатывают на основе:

данных типового и повторно применяемых экономичных индивидуальных проектов, а также типовых наборов (табелей) оборудования и инвентаря, утверждаемых в установленном порядке;

оптовых цен, принимаемых по прейскурантам оптовых цен на оборудование и инвентарь по уровню, устанавливаемому Советом Министров СССР и действующему в определенный период для составления сметной документации на строительство при планировании капитальных вложений;

розничных цен, принимаемых по прейскурантам розничных цен на товары культурно-бытового и хозяйственного назначения (холодильники, стиральные машины, телевизоры, радиоприемники, мебель и т. п.).

Для разработки сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий в качестве объектов-представителей, как правило, отбирают действующие, отвечающие современным требованиям типовые и повторно применяемые экономичные индивидуальные проекты общественных и административных зданий определенного назначения, разной вместимости. На основе отобранных объектов-представителей определяют номенклатуру зданий и отдельных помещений специального назначения (например, ресторан или кафе при гостинице, хирургическое отделение больницы). Исходя из спецификаций, приводимых в этих проектах и утвержденных в установленном порядке нормативов (табелей), составляют типовые наборы оборудования и инвентаря для оснащения здания (помещения специального назначения). На основе указанных исходных данных и оптовых цен определяют сметную стоимость оборудования (включая запасные части) и инвентаря с учетом нормативных затрат на тару, упаковку, транспорт, комплектацию и заготовительно-складские расходы. На основе вышеуказанных исходных данных разрабатывают сметные нормы затрат по отдельным объектам (зданиям, помещениям специального назначения) и соответствующие показатели затрат на принятую единицу измерения.

Стоимость нестандартизированного оборудования и инвентаря, данные по которым отсутствуют в прейскурантах оптовых цен, определяют по калькуляциям, утверждаемым в установленном порядке; прокладки трубопроводов и электросиловых коммуникаций в сметы не включают. Средства на эти цели предусматриваются непосредственно в сметной документации на строительно-монтажные работы.

В составе типовых наборов оборудования и инвентаря и соответственно в сметных нормах не предусматриваются: встроенная мебель, затраты на которую включают в состав строительно-монтажных работ; мягкий инвентарь и мелкие предметы хозяйственно-бытового назначения (канцелярские принадлежности, столовая посуда и т. п.), дорогостоящие предметы внутреннего убранства помещений (картины, ковры и т. п.), спецодежда для обслуживающего персонала.

Сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь устанавливают в руб. на объект в целом с выделением затрат на отдельные помещения специального назначения. В сметных нормах приводят также показатели на принятую единицу измерения (место, посещение и т. п.).

В составе каждого сборника сметных норм приведена техническая часть, регламентирующая порядок и условия их применения при составлении сметной документации. Сметные нормы являются общесоюзными нормативами, утверждаемыми Госстроем СССР.

Сметную стоимость оборудования и инвентаря исчисляют в целом на соответствующие здания, исходя из нормативного показателя на принятую единицу.

В сметных расчетах и сметах на строительство новых, расширение и реконструкцию действующих предприятий, зданий и сооружений должна быть учтена стоимость предусмотренного проектом (рабочим проектом) оборудования (монтируемого и немонтируемого), необходимого для обеспечения деятельности предприятий, а также эксплуатации зданий и сооружений:

технологического, энергетического, подъемно-транспортного, насосно-компрессорного;

приборов, средств автоматизации и связи;

транспортных средств для перевозки грузов;

машин для уборки территорий и цехов;

средств пожаротушения;

электронно-вычислительных центров, лабораторий, мастерских различного назначения, медицинских кабинетов;

для первоначального оснащения вновь вводимых в действие общежитий, объектов коммунального хозяйства, просвещения, культуры, здравоохранения, торговли.

Поставщиками оборудования для объектов (строек) являются: заводы - изготовители оборудования, базы снабжения или сбыта, зарубежные фирмы. Сметная стоимость оборудования определяется франко-приобъектный склад или место передачи оборудования в монтаж на основе оптовых цен, применяемых при составлении сметной документации и планов капитального строительства новых, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений.

К оборудованию относятся технологические линии, станки, установки, аппараты, машины, механизмы, приборы и т. п. устройства, совершающие различные процессы, как технологические, в результате которых производится энергия, создается полуфабрикат, готовый продукт или обеспечивается их перемещение, так и сопутствующие им, обеспечивающие автоматизацию управления технологическими процессами, функции связи, контроля и др. К оборудованию могут быть также отнесены: поставляемые в комплекте с основным оборудованием обвязочные трубопроводы, арматура и металлические конструкции, мерные с раздельными концами участки кабелей; первоначальный фонд инструмента, технологической оснастки и инвентаря, необходимых для эксплуатации вводимых в действие предприятий, зданий и сооружений; запасные части к оборудованию.

По условиям изготовления все оборудование подразделяется на стандартизированное, нестандартизированное и нестандартное (нетиповое). В состав первого типа входит все серийно выпускаемое промышленностью оборудование по действующим чертежам, нормам, ГОСТам, техническим условиям, включенное в прейскуранты оптовых цен на оборудование; второго типа - оборудование, изготовленное в разовом порядке, по специальным техническим условиям, по единичным заказам, применяемое лишь в силу особых технических решений.

Нестандартным (нетиповым) считается оборудование, имеющее отклонения от нормализованных типоразмеров, изготавливаемое по требованию заказчика. Оборудование поставляют на строительную площадку, как правило, комплектно. Исключение составляют случаи, когда ГОСТами и техническими условиями предусмотрена поставка данного оборудования без отдельных комплектующих изделий.

Оборудование подразделяется на габаритное и негабаритное. Габаритное оборудование поставляют в собранном виде, прошедшим испытание на заводе-изготовителе, с необходимым защитным покрытием; негабаритное оборудование поставляют максимально укрупненными блоками (узлами), после прохождения на заводе-изготовителе контрольной сборки и испытаний.

Составляющими сметной стоимости оборудования являются: оптовые цены (при отсутствии их -лимитные и предварительные цены); стоимость запасных частей, тары, упаковки и реквизита; расходы на транспорт, комплектацию и наценки снабженческих организаций; заготовительно-складские расходы; стоимость шепмонтажа; другие затраты, относимые к стоимости оборудования.

Основой для определения стоимости оборудования в сметных расчетах и сметах являются действующие оптовые цены. Они установлены франко-вагон (судно) станция (пристань, порт) отправления и учитывают все расходы поставщика (отправителя) по доставке продукции на станцию (пристань, порт) и погрузке ее в вагоны (судно).

Для определения сметной стоимости отечественного оборудования применяют:

оптовые цены на стандартизированное оборудование, серийно выпускаемое отечественной промышленностью;

временные оптовые цены на вновь осваиваемое стандартизированное оборудование, предназначенное к серийному изготовлению;

оптовые цены единичного заказа на крупные и уникальные машины, специальное технологическое оборудование, нестандартизированное оборудование;

лимитные цены на вновь осваиваемое и нестандартизированное оборудование (если оптовые цены на него не установлены).

Стоимость вновь осваиваемого стандартизированного и нестандартизированного оборудования, на которое оптовые цены, временные оптовые цены или оптовые цены единичного заказа не установлены, принимают по лимитным ценам, рассчитанным по справочникам групповых лимитных цен, а при их отсутствии – по лимитным ценам на конкретные виды оборудования. Групповые лимитные цены представляют собой удельные цены, рассчитанные применительно к основным технико-экономическим параметрам, характерным для данной группы вновь осваиваемого стандартизированного и нестандартизированного оборудования (например, мощность, производительность и т. д.).

Стоимость нестандартного (нетипового) оборудования определяют по прейскурантам оптовых цен.

Сметная стоимость импортного оборудования, технико-экономические характеристики которого соответствуют требованиям стандартов или технических условий, действующих в СССР, определяют на основе оптовых цен, утвержденных на такую же отечественную продукцию с добавлением установленных надбавок на оплату внешнеторговым организациям комиссионных вознаграждений и покрытие накладных расходов.

В сметную стоимость оборудования включают средства на запасные части, обеспечивающие его в период гарантийного срока эксплуатации. Номенклатуру и количество соответствующих запасных частей устанавливает организация, сконструировавшая оборудование. Запасные части, как правило, включают в комплект поставки, а их стоимость – в его отпускную цену. В тех случаях, когда запасные части не входят в комплект поставки оборудования, стоимость их учитывают дополнительно: если известны перечень и количество запасных частей – по прейскурантам на запасные части, если таких данных нет – по установленным по согласованию с Госстроем СССР министерством (ведомством) СССР для отрасли (подотрасли) нормативам (в процентах стоимости оборудования) с последующим начислением на эту сумму в смете затрат на тару, упаковку, транспортные и заготовительно-складские расходы.

Если стоимость тары и упаковки не учтена в оптовой цене оборудования, то при определении сметной стоимости оборудования ее следует включать в сметный расчет или смету дополнительно. При этом стоимость тары и упаковки надо определять по соответствующим прейскурантам оптовых цен.

Транспортные расходы, в состав которых включают все транспортные операции, не учтенные в оптовых ценах на оборудование, кончая его выгрузкой на приобъектном складе здания или сооружения, необходимо учитывать в сметной стоимости оборудования. При получении оборудования со складов снабженческих или сбытовых организаций стоимость его транспортирования определяют от этих складов до приобъектного склада. При поставке оборудования снабженческими организациями до приобъектного склада транспортные расходы учитывают в наценках этих организаций и отдельно в сметных расчетах и сметах не исчисляют.

Средства на перевозку оборудования определяют на основании калькуляций стоимости транспортных расходов по группам оборудования на 1 т массы оборудования. К исходным данным для определения стоимости транспортных затрат относятся:

вид франко, учтенный отпускной ценой;

наименование пунктов отправления и назначения (станция, порт);

кратчайшее расстояние, определяемое по справочным данным и схемам железных дорог (речных и морских путей), от станции отправления (пристани, порта) с учетом принятого в отпускной цене вида франко до станции назначения (пристани, порта) груза;

условия доставки оборудования от железнодорожной станции (пристани, порта) назначения до приобъектного склада (вид транспортных средств, цена провоза по ветке стройки или других предприятий, расстояние перевозок по подъездным железнодорожным путям и автомобильным транспортом);

тарифная характеристика груза-оборудования (номер тарифной схемы для повагонной отправки мелкими партиями, класс, разновидность и группа при автомобильных перевозках);

другие данные, влияющие на стоимость перевозок оборудования.

Размеры расходов на комплектацию оборудования и наценок снабженческих организаций, учитываемые в сметной стоимости оборудования, устанавливает Госкомцен СССР по всему оборудованию, реализуемому организациями Госснаба СССР.

К заготовительно-складским расходам, учитываемым в сметной стоимости оборудования, относятся затраты, связанные с размещением заказов на поставку, приемкой, учетом, хранением на складе и передачей в монтаж. Нормы заготовительно-складских расходов в процентах стоимости оборудования франко-приобъектный склад устанавливает Совет Министров СССР.

Кроме перечисленных затрат, в сметных расчетах и сметах на оборудование учитывается стоимость его шефмонтажа, определяемая на основе данных, приведенных в приложениях к сборникам расценок на монтаж оборудования.

#### **4.21. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ В СМЕТАХ ОПТОВЫХ ЦЕН НА ИМПОРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

В случае более качественного исполнения или улучшения других потребительских свойств импортного оборудования, не предусмотренных действующими на внутреннем рынке стандартами или техническими условиями, а также соблюдения специальных условий маркировки, упаковки, затаривания и транспортировки, больших гарантийных сроков их работы и других дополнительных требований, вытекающих из контрактов с иностранными поставщиками, к оптовым ценам с согласия заказчика (покупателя) устанавливают надбавки в размерах, предусмотренных по соответствующим группам продукции в утвержденных Госкомцен СССР Предельных надбавок к оптовым ценам внутреннего рынка за выполнение дополнительных работ по машинам, оборудованию и приборам, поставляемым на экспорт.

Сметную стоимость оборудования, ввозимого из стран - членов СЭВ и СФРЮ, технико-экономические характеристики которого соответствуют требованиям стандартов или технических условий, действующих в СССР, определяют на основе устанавливаемых Госкомцен СССР стабильных на пятилетний период оптовых цен или на основе впервые введенных в этот период оптовых цен. По отдельным видам указанного оборудования, ввозимого в порядке разового заказа, не повторяющегося в планах поставок, сметную стоимость определяют на основе цен, устанавливаемых на уровне импортной стоимости (фактурная стоимость по контракту, увеличенная на величину надбавки к ней на покрытие пошлин, накладных расходов, а также начисленных вознаграждений в пользу внешнеторговых организаций).

Стоимость оборудования, ввозимого из капиталистических стран, технико-экономические характеристики которого не соответствуют требованиям стандартов или технических условий, действующих в СССР, определяют в сметах на основе оптовых цен внутреннего рынка, устанавливаемых внешнеторговыми объединениями на уровне импортной стоимости, а по отдельным видам оборудования - с применением устанавливаемых Госкомцен СССР коэффициентов. При этом под импортной стоимостью оборудования понимают фактурную стоимость, указанную в контракте, в которую в соответствующих случаях включают стоимость комплекта запасных частей, лицензий, необходимых для проектирования, монтажа и освоения приобретенного оборудования и т. д. с добавлением процентов за кредит, а также установленной величины надбавок на покрытие пошлин, накладных расходов до портов или пограничных пунктов, комиссионных вознаграждений в пользу внешнеторговых организаций, и накладных расходов, производимых в портах и пограничных пунктах СССР.

Сметную стоимость оборудования, приобретаемого за границей в составе комплектной поставки с материалами, изделиями и конструкциями, следует определять следующим образом: из общей стоимости комплекта исключить стоимость материалов, изделий и конструкций, учитываемую в объеме строительно-монтажных работ, а оставшуюся стоимость отнести к стоимости оборудования.

#### **4.22. СМЕТНЫЕ НОРМЫ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ВРЕМЕННЫХ ЗДАНИЙ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

Утвержденные в апреле 1986 г. Минжилкомхозом РСФСР «Сметные нормы затрат на строительство временных зданий при производстве ремонтно-строительных работ предназначены для определения размера средств в сметной документации на капитальный ремонт зданий и сооружений для возведения титульных временных зданий и сооружений. Нормы выражены в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ.

В табл. 4.23 приведены сметные нормы на капитальный ремонт зданий (т. е. ремонт, охватывающий внутренние помещения зданий). Эти нормы распространяются на все виды работ, относящиеся к ремонтируемому зданию, в том числе на ремонт дворовых сетей и элементов внешнего благоустройства.

**Таблица 4.23. Сметные нормы затрат на строительство временных зданий при производстве капитального ремонта зданий, охватывающего внутренние помещения зданий**

Вид капитального ремонта	Норма, %
Капитальный ремонт жилых и общественных зданий	
С полной или частичной заменой перекрытий при общей сметной стоимости, тыс. руб.:	
до 20	3,0
св. 20 до 100	2,0
» 100	1,5
Без замены перекрытий при общей сметной стоимости, тыс. руб.:	
до 20	2,0
св. 20 до 100	1,0
» 100	0,8

Капитальный ремонт производственных зданий	
При общей сметной стоимости тыс. руб.:	
до 20	1
20-50	0,8
св. 50	0,6

В табл. 4.24 помещены нормы затрат на временные здания при производстве капитального ремонта, не охватывающего внутренних помещений здания.

При производстве капитального ремонта с выполнением двух и более видов работ, приведенных в табл. 4.24, затраты на временные здания и сооружения определяют по нормам, взвешенным по удельному весу сметной стоимости соответствующих видов работ.

**Таблица 4.24. Сметные нормы затрат на временные здания при производстве капитального ремонта, не охватывающего внутренних помещений здания**

Вид капитального ремонта	Норма, %
<b>Капитальный ремонт элементов зданий, наружных коммуникаций и элементов благоустройства дворовой территории</b>	
Фасады	0,3
Крыши	0,4
Наружные коммуникации	1,2
Внешнее благоустройство	0,3
<b>Капитальный ремонт объектов городского благоустройства</b>	
Городские дороги	1,5
Мосты, набережные	2
Зеленые насаждения	1

**Пример.** При общей стоимости работ по итогу прямых затрат сметы 27 тыс. руб., в том числе по ремонту крыши 9 тыс. руб. (33%), ремонту фасада 15 тыс. руб. (56%) и ремонту наружных коммуникаций 3 тыс. руб. (11 %) усредненная норма средств на временные здания и сооружения составит:

$$0,4 \cdot 0,33 + 0,3 \cdot 0,56 + 1,2 \cdot 0,11 = 0,45\%$$

Средства на строительство временных зданий и сооружений по нормам табл. 4.23 и 4.24 определяют по сметной стоимости ремонтно-строительных работ от итога глав 1-7 сводного сметного расчета или итога стоимости ремонтно-строительных работ по объектной смете и включают в гл. 8 графы 4, 5 и 8 этого расчета или те же графы объектной сметы.

Сметные нормы учитывают затраты на строительно-монтажные работы при возведении временных зданий и сооружений, а также на их разборку (демонтаж). Нормами предусматривается использование для размещения и обслуживания работников, а также для производственных нужд инвентарных сборно-разборных, передвижных сооружений заводского изготовления и возможное приспособление для этих целей существующих зданий и сооружений.

Средства на устройство и перестановку подкрановых путей, а при необходимости и основания под них сметными нормами не предусмотрены и должны учитываться дополнительно.

Возвратные суммы от реализации материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений, определяют в размере 15 % сметной стоимости временных зданий и сооружений и учитывают за итогом сметы (сводного сметного расчета). Размер возвратных сумм установлен независимо от продолжительности строительства или капитального ремонта объекта. Возвратные суммы, указываемые за итогом Сводного сменного сметного расчета, включают амортизируемую в течение строительства часть стоимости временных зданий и сооружений, за вычетом средств, необходимых на их капитальный ремонт в течение строительства, а также ликвидную часть стоимости временных зданий и сооружений.

При осуществлении расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы после полного завершения строительства объекта в объектные сметы по решению заказчика, проектной организации и подрядчика включают затраты на временные здания и сооружения по нормам, приведенным в табл. 4.23 и 4.24 и с удержанием из платежных документов возвратных сумм в размере 15 %. В объем выполненных работ включается полная сумма (без удержания 15 %)

Сборно-разборные и передвижные временные здания и сооружения приобретают, как правило, за счет собственных вложений на развитие базы ремонтно-строительной организации.

#### **4.23. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ НОРМЫ ЕНИР-1987 Г., ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ХОЗЯЙСТВЕННЫМ СПОСОБОМ ОДНОВРЕМЕННО С ВВЕДЕНИЕМ НОВЫХ УСЛОВИЙ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКОВ**

Производственные нормы «Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы» (ЕНиР) и производственные нормы расхода материалов – предназначены для определения в процессе производства строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ: затрат труда, размера заработной платы рабочих и потребности в материальных ресурсах. Производственные нормы используются как база для разработки сметных норм.

В соответствии с постановлением ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС (1986 г.) «О совершенствовании организации заработной платы и введении новых тарифных ставок и должностных окладов работников производственных отраслей народного хозяйства» Госстрой СССР, Госкомтруд СССР и ВЦСПС утвердили новый «Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих», вып. 3, разд. «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы» (ЕТКС), Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР). Данные нормы и расценки обязательны для применения в строительном-монтажных, ремонтно-строительных и приравненных к ним организациях, а также в подразделениях (бригадах, участках) производственных объединений, предприятий, организаций и учреждений, осуществляющих строительство и капитальный ремонт хозяйственным способом.

**Таблица 4.25. Перечень сборников и выпусков Единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиР)**

Шифр сборника (выпуска)	Наименование сборника и выпуска
Е1	Внутрипостроечные транспортные работы
Е2	Земляные работы
Е2-1	Вып. 1. Механизированные и ручные земляные работы
Е2-2	Вып. 2. Гидромеханизированные земляные работы
Е2-3	Вып. 3. Буровзрывные работы
Е2-4	Вып. 4. Земляные работы в условиях вечной мерзлоты
Е3	Каменные работы
Е4	Монтаж сборных и устройство монолитных железобетонных конструкций
Е4-1	Вып. 1. Здания и промышленные сооружения
Е4-2	Вып. 2. Портовые и берегозащитные сооружения
Е4-3	Вып. 3. Мосты и трубы
Е5	Монтаж металлических конструкций
Е5-1	Вып. 1. Здания и промышленные сооружения
Е5-2	Вып. 2. Резервуары и газгольдеры
Е5-3	Вып. 3. Мосты и трубы
Е6	Плотничные и столярные работы в зданиях и сооружениях
Е7	Кровельные работы
Е8	Отделочные покрытия строительных конструкций
Е8-1	Вып. 1. Отделочные работы
Е8-2	Вып. 2. Облицовка природным камнем
Е8-3	Вып. 3. Отделка изделиями индустриального производства
Е9	Сооружение систем теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и канализации
Е9-1	Вып. 1. Санитарно-техническое оборудование зданий и сооружений

E9-2	Вып. 2. Наружные сети и сооружения
E10	Сооружение систем вентиляции, кондиционирования воздуха, пневмотранспорта и аспирации
E11	Изоляционные работы
E12	Свайные работы
E13	Расчистка трассы линейных сооружений от леса
E14	Бурение скважин на воду
E15	Кладка промышленных печей и возведение дымовых труб
E16	Сооружение верхнего строения железнодорожных путей широкой колеи
E17'	Строительство автомобильных дорог
E18	Зеленое строительство
E19	Устройство полов
E20	Ремонтно-строительные работы
E20-1	Вып. 1. Здания и промышленные сооружения
E20-2	Вып. 2. Автомобильные дороги и искусственные сооружения
E21	Монтаж оборудования предприятий по хранению и промышленной переработке зерна
E22	Сварочные работы
E22-1	Вып. 1. Конструкции зданий и сооружений промышленных
E22-2	Вып. 2. Трубопроводы
E23	Электромонтажные работы
E23-1	Вып. 1. Электрическое освещение и проводки сильного тока
E23-2	Вып. 2. Воздушные линии электропередачи и комплексные трансформаторные подстанции напряжением до 20 кВ
E23-3	Вып. 3. Воздушные линии электропередачи и строительные конструкции открытых распределительных устройств напряжением 35 кВ и выше
E23-4	Вып. 4. Кабельные линии электропередачи
E23-5	Вып. 5. Распределительные устройства напряжением 35 кВ и выше
E23-6	Вып. 6. Закрытые распределительные устройства напряжением до 35 кВ
E23-7	Вып. 7. Распределительная и пускорегулирующая аппаратура
E23-8	Вып. 8. Электрические машины
E23-9	Вып. 9. Шинопроводы и троллеи
E24	Монтаж сооружений связи
E24-1	Вып. 1. Кабельные линии связи
E24-2	Вып. 2. Воздушные линии связи
E25	Такелажные работы
E26	Монтаж технологических трубопроводов
E27	Кислотоупорные и антикоррозионные работы
E28	Монтаж подъемно-транспортного оборудования
E28-1	Вып. 1. Оборудование непрерывного действия
E28-2	Вып. 2. Оборудование прерывного действия
E28-3	Вып. 3. Подвесные канатные дороги
E29	Монтаж оборудования для сельскохозяйственного водоснабжения
E30	Монтаж оборудования животноводческих и птицеводческих ферм
E31	Монтаж котельных установок и вспомогательного оборудования
E32	Монтаж контрольно-измерительных приборов и средств автоматизации
E33	Монтаж оборудования для очистки газов
E34	Монтаж компрессоров, насосов и вентиляторов

E35	Монтаж и демонтаж строительных машин
E36	Горнопроходческие работы
E36-1	Вып. 1. Строительство угольных шахт и карьеров
E36-2	Вып. 2. Строительство метрополитенов, тоннелей и подземных сооружений специального назначения
E37	Монтаж шахтного оборудования
E37-	Вып. 1. Монтаж технологического и проходческого оборудования на поверхности
E37	Вып. 2. Монтаж шахтного оборудования и такелажные работы в подземных условиях
E37	Вып. 3. Электромонтажные работы в подземных условиях
E38	Строительство линий электрифицированного городского транспорта
E38-1	Вып. 1. Устройство трамвайных путей
E38-2	Вып. 2. Монтаж контактных сетей трамвая и троллейбуса
E39	Подводно-технические работы
E40	Изготовление строительных конструкций и деталей
E40-1	Вып. 1. Кузнечно-слесарные работы
E40-2	Вып. 2. Металлические конструкции
E40-3	Вып. 3. Деревянные конструкции и детали
E40-4	Вып. 4. Детали и узлы для санитарно-технических систем
E40-5	Вып. 5. Детали и узлы для технологических трубопроводов
E40	Вып. 6. Детали и узлы для систем вентиляции и пневмотранспорта

Срок действия утвержденных Единых норм и расценок составляет 5 лет, в течение которого они подлежат обязательной проверке и при необходимости замене новыми, а по мере совершенствования техники, технологии, организации производства и труда в них вносят соответствующие дополнения и изменения.

Перечень утвержденных сборников и выпусков ЕНиР приведен в табл. 4.25.

Расценки в сборниках ЕНиР, за исключением особо оговоренных случаев, подсчитаны по следующим часовым тарифным ставкам, установленным для рабочих, занятых в строительстве и на ремонтно-строительных работах (на строительном-монтажных работах и в подсобных производствах), при семичасовом рабочем дне<sup>1</sup> (табл. 4.26).

Для рабочих, занятых в строительстве, и на ремонтно-строительных работах, на верхолазных работах<sup>2</sup> и на работах по проходке горных склонов, установлены часовые ставки при семичасовом рабочем дне (табл. 4.27).

<sup>1</sup> При шестидневной рабочей неделе или пятидневной рабочей неделе с двумя выходными днями.

В соответствии со СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве» верхолазными считаются работы, выполняемые на высоте более 5 м от поверхности земли, перекрытия или рабочего настила, над которыми работы выполняют непосредственно с конструкций при их монтаже или ремонте. При этом основным средством, предохраняющим от падения, является предохранительный пояс.

**Таблица 4.26. Часовые тарифные ставки, коп., строительных рабочих при семичасовом рабочем дне**

Тарифные ставки	Разряд					
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й
На работах с нормальными условиями труда	59	64	70	79	91	106

Часовые тарифные ставки рабочих, занятых в строительстве и на ремонтно-строительных работах с тяжелыми и вредными условиями труда, а также на верхолазных работах с вредными условиями труда, повышаются до 12 %, на работах с особо тяжелыми и особо вредными условиями труда – до 24 % по перечню работ, утвержденному постановлением Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 1 октября 1986 г. № 374/22-60 (прил. 4).



**Таблица 4.27. Часовая тарифная ставка, коп., для рабочих на верхолазных работах и проходке горных склонов (при семичасовом рабочем дне)**

Вид работ	Разряд					
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й
На верхолазных работах и на работах по проходке горных склонов	73	79	88	99	113	131

Часовые тарифные ставки для рабочих, имеющих согласно действующему законодательству шестичасовой рабочий день, исчисляются умножением соответствующих тарифных ставок, приведенных в табл. 4.26 и 4.27, на среднюю продолжительность рабочего времени в часах за месяц при семичасовом рабочем дне – 173,1 ч и делением полученного результата на среднюю продолжительность рабочего времени за месяц при шестичасовом рабочем дне – 152,5 ч.

Перечень работ с тяжелыми и вредными, особо тяжелыми и особо вредными условиями труда, на которых повышаются часовые тарифные ставки рабочим за условия труда в строительстве и на ремонтно-строительных работах (Утвержден постановлением Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 1 октября 1986 г. № 374/22-60)

1. Работы с тяжелыми и вредными условиями труда

1. Бурение шпуров механизированным инструментом.

2. Вулканизация при ремонте аглолент,

3. Гашение извести.

4. Газосварочные и газорезательные работы (кроме указанных в разд. II).

5. Заготовка и установка в конструкции и сооружения арматуры (сетки, каркасы и др.) вручную.

6. Изоляция поверхностей стеклянными волокном, шлаковатой, асбестом, горячими мастиками на асфальтовой и битумной основе, перхлорвиниловыми и бакелитовыми материалами.

7. Кислотоупорные винипластовые и гуммировочные работы, а также работы с применением сырого фаолита и асбовинила.

8. Клепка с применением пневмоинструмента (за исключением работ в закрытых сосудах).

9. Крепление конструкций и деталей с применением монтажного пистолета.

10. Малярные работы с применением асфальтового, кузбасского и печного лаков в закрытых помещениях с применением нитрокрасок и лаков, содержащих бензол, толуол, сложные спирты и другие вредные химические вещества, а также приготовление составов для этих красок.

11. Нанесение при помощи пистолетов и удочек огнезащитного покрытия на металлоконструкции с применением состава, содержащего винилацетат, меламиномочевинформальдегидные смолы, полифосфат аммония, асбест (ВПМ2) и другие вредные химические вещества.

12. Нанесение антикоррозионных покрытий на металлоконструкции с применением химических составов, содержащих эпоксидные, фенолформальдегидные, мочевиноформальдегидные, перхлорвиниловые и другие вредные химические вещества, а также приготовление составов для этих покрытий.

13. Нанесение на поверхности штукатурного раствора вручную, затирка поверхностей вручную.

14. Облицовочные работы с применением ксилолитовой массы, поливинилхлоридных, поливинилацетатных, фенолформальдегидных эпоксидных и других синтетических смол, а также мастик на асфальтовой и битумной основе.

15. Обработка природного камня вручную и с применением механизированного инструмента, облицовка поверхностей природным камнем вручную.

16. Очистка поверхностей при помощи пескоструйных аппаратов (за исключением работ, выполняемых в помещениях или емкостях).

17. Обработка, шлифовка и полировка каменных строительных материалов сухим способом.

18. Обработка древесины и войлока антисептиками и огнезащитными материалами, а также их приготовление.

19. Обслуживание ацетиленовых, аммиачных и хлорных компрессорных установок (компрессоров).

20. Обслуживание шпалоподбивочных, щебнеочистительных и щебнеуплотнительных машин.

21. Пайка свинцом по свинцу.

22. Приготовление смесей, мастик, растворов, эмульсий, содержащих асфальт, битум и синтетические смолы.
23. Пробивка вручную и механизированным инструментом отверстий (борозд, шин и т. п.) в каменных конструкциях, разломка вручную каменных конструкций на сложных и цементных растворах.
24. Пробивка отверстий (борозд, ниш и т. п.) в бетонных и железобетонных конструкциях, срубка голов железобетонных свай, разломка бетонных и железобетонных конструкций с применением механизированного инструмента, насечка бетонных поверхностей вручную или с применением пневмоинструментов.
25. Разборка грунта и горных пород гидромониторами.
26. Разработка грунта вручную на проходке питьевых, водозаборных и опускных колодцев, шурфов глубиной свыше 5-10 м, штолен протяженностью до 20 м, а также разработка грунта под ножом опускного колодца и при посадке колодца.
27. Разработка грунтов III группы вручную с применением ломов и кирок, а также грунтов всех групп с применением пневмоинструмента (кроме работ, указанных в п. 26).
28. Разработка плавунцов вручную.
29. Работы по устройству и ремонту верхнего строения пути с применением электрических и пневматических шпалоподбойников.
30. Спайка свинцовых кабелей и заливка свинцом кабельных муфт.
31. Торкретирование поверхностей (кроме торкретирования в замкнутых сосудах).
32. Укладка паркетных, плиточных и линолеумных полов на горячих мастиках и битуме, резиновых клеях и мастиках, составленных на основе синтетических смол и химических растворителей.
33. Укладка горячей асфальтобетонной массы и покрытие поверхностей горячим битумом, а также приготовление горячей асфальтобетонной массы и битумной мастики.
34. Укладка бетона в монолитные конструкции и сооружения вручную, уплотнение бетона ручными вибраторами.
35. Устройство наливных полов из поливинилхлоридных и поливинилацетатных материалов.
36. Уплотнение грунтов и щебеночно-гравийных оснований вручную и пневмоинструментом.
37. Футеровка и кладка промышленных печей, труб, котлов и других агрегатов с применением огнеупорных и кислотоупорных материалов.
38. Электросварка на автоматических машинах, на полуавтоматических машинах, ручная (кроме указанной в разд. II).

## II. Работы с особо тяжелыми и особо вредными условиями труда

1. Клепка при работе в замкнутых сосудах (котлах, баках и т.д.).
2. Нанесение при помощи пистолета и удочек огнезащитного покрытия на металлоконструкции с применением состава, содержащего антипирен (ОФП-ММ).
3. Очистка поверхностей при помощи пескоструйного аппарата, выполняемая в помещениях или емкостях.
4. Пробивка в труднодоступных местах вручную отверстий (борозд, ниш и т. п.) в бетонных и железобетонных конструкциях, разломка бетонных и железобетонных конструкций вручную.
5. Работы, выполняемые в кессонах.
6. Разработка в труднодоступных местах грунтов IV и более высоких групп и мерзлых грунтов всех групп вручную с применением клиньев и кувалд (молотов).
7. Ремонт и монтаж ртутных выпрямителей с применением открытой ртути.
8. Электросварка на автоматических машинах, на полуавтоматических машинах, ручная сварка, газосварка, газорезка в замкнутых сосудах (котлах, резервуарах, отсеках и т. п.).

На строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, не охваченные ЕНиР, министерства и ведомства могут разрабатывать ведомственные нормы и расценки (ВНиР).

ВНиР утверждает руководитель министерства или ведомства по согласованию с соответствующим центральным или республиканским комитетом профсоюза. Они являются обязательными для всех организаций данного министерства или ведомства. До утверждения сборники ВНиР подлежат обязательной регистрации в Госстрое СССР.

ВНиР могут распространяться для обязательного применения на стройки другого министерства или ведомства только по приказу (распоряжению) этого министерства или ведомства, согласованному с соответствующим центральным или республиканским комитетом профсоюза. При отсутствии такого приказа (распоряжения) применять ВНиР для оплаты труда рабочих в строительных, монтажных и ремонтно-строительных организациях другого министерства или ведомства не допускается. Перечень зарегистрированных в Госстрое СССР сборников и выпусков ВНиР приведен в Общей части ЕНиР в прил. 2.

На строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, не охваченные ЕНиР и ВНиР (если ВНиР

являются обязательными для применения в строительных, монтажных и ремонтно-строительных организациях данного министерства или ведомства), разрабатывают методами технического нормирования местные нормы и расценки, которые утверждают и вводят в действие руководители строительно-монтажной (ремонтно-строительной) организации или предприятия (организации, учреждения), осуществляющего строительство хозяйственным способом, по согласованию с профсоюзным комитетом.

Единые, ведомственные и местные нормы и расценки в основном предназначены для разработки укрупненных и комплексных норм, составления калькуляций затрат труда и заработной платы, а также других аналогичных нормативных документов для оплаты труда рабочих, учитывающих прогрессивную технологию, механизацию, научную организацию труда и передовой опыт организации работ.

Расценки в сборниках ВНиР и на работы, охваченные местными нормами, подсчитывают также по тарифным ставкам, приведенным выше.

Тарификация работ в сборниках ЕНиР и ВНиР произведена в соответствии с ЕТКС работ и профессий рабочих: вып. 3, разд. «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы», а по работам, не предусмотренным этим разделом, - по соответствующим разделам и выпускам ЕТКС. Выполнение работ рабочими не тех профессий и разрядов, которые указаны в параграфах ЕНиР и ВНиР, не может служить основанием для изменения утвержденных норм и расценок.

За неправильное применение действующих норм и расценок, а также за неправильный подсчет объемов выполненных работ виновных привлекают к ответственности согласно действующему законодательству.

Едиными и ведомственными нормами и расценками, за исключением особо оговоренных случаев, учтено и отдельно не оплачивается время, затрачиваемое рабочими на подготовительно-заключительные операции, в том числе на подготовку рабочего места и приведение его в порядок в конце смены, на получение материалов из приобъектных кладовых, на получение со склада и подноску к месту работы инструментов и мелких приспособлений со сдачей их после окончания работ, на переходы в пределах одного объекта, на заправку и точку инструментов в процессе работы, на содержание в порядке приспособлений и машин, а также на получение заданий и сдачу выполненных работ мастеру или производителю работ. ЕНиР и ВНиР учтено время для периодического отдыха рабочих в течение смены.

Едиными и ведомственными нормами и расценками учтено время, затрачиваемое на перемещение материалов только на расстояния, указанные в соответствующих вводных или технических частях сборников глав или текстов параграфов. Перемещение материалов на расстояния сверх учтенных в сборниках норм следует нормировать и расценивать особо по § 20 Сборника № 1 ЕНиР «Внутрипостроечные транспортные работы». Расстояния перемещения, не кратные 10 м, округляют в сторону большего до полных 10 м. Например, переноску на 14 м следует нормировать как переноску на 20 м.

Каждый параграф сборников ЕНиР, которые не подразделены на выпуски, обозначают двумя цифрами (шифром), из которых первая соответствует номеру сборника, а вторая - параграфу данного сборника, например, § Е3-9 обозначает § 9 Сб. Е3 «Каменные работы». Если сборник разбит на отдельные выпуски, то шифр параграфа обозначают тремя цифрами, из которых первая соответствует номеру сборника, вторая - выпуску данного сборника и третья - параграфу внутри выпуска, например, § Е82-13 обозначает § 13 «Облицовка ступеней мраморными плитами» вып. 2 «Облицовка природным камнем» Сб. Е8 «Отделочные покрытия строительных конструкций».

Приведенные в сборниках ЕНиР и ВНиР пределы числовых показателей (длины, сечения, диаметра, массы, грузоподъемности, вместимости и т. д.), в которых указано «до», следует понимать включительно.

В параграфах ЕНиР и ВНиР, как правило, приводят: краткую характеристику машин (для механизированных) процессов);

указания по применению норм для отдельных сложных строительных процессов или новых видов работ (при необходимости);

состав работ нормируемого процесса (перечисление основных операций, предусмотренных нормами);

нормы времени (Н. вр) и расценки (Расц.) в виде дроби (над чертой - Н. вр., под чертой - Расц.) или отдельно в двух смежных графах.

Нормы времени указывают в чел.-ч, а расценки - в руб. и коп. на принятый в параграфе измеритель.

Нормы выработки, как правило, в параграфах ЕНиР и ВНиР не приводят и при необходимости рассчитывают делением установленной продолжительности смены на норму времени и умножением полученного результата на количество рабочих, занятых выполнением соответствующей работы.

В параграфах ЕНиР и ВНиР на механизированные процессы, кроме норм времени рабочих, приводят в скобках без указания наименования нормы времени машин в маш.-ч. При работе комплекта машин в качестве единого агрегата в скобках приводят нормы времени агрегата в целом.

Единые и ведомственные нормы и расценки на изготовление строительных конструкций и деталей являются обязательными для применения в подсобных производствах, находящихся на строительном балансе строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций, если в этих производствах оплату труда производят по условиям, установленным для рабочих строительства.

При необходимости одновременного применения к нормам времени (расценка) нескольких коэффициентов,

предусмотренных в Общей части и в соответствующих сборниках ЕНиР и ВНиР, окончательную норму времени и расценку для данного конкретного случая определяют умножением нормы времени и расценки на произведение всех применяемых коэффициентов.

Пример. В примеч. 1 к табл. 3 § 1 сб. «Каменные работы» предусмотрено, что при кладке бутовых фундаментов в траншеях на глубине более 1,2 м нормы времени и расценки следует умножать на

1.1. В случае когда бутовые фундаменты кладут в траншее с распором на глубине более 1,2 м, соответствующие нормы времени и расценки умножают на  $1,15 - 1,1 = 1,265$ .

При разработке и применении местных норм и расценок следует руководствоваться положениями Общей части ЕНиР (кроме пп. 12, 13 и 14).

Ниже в качестве примеров приведены нормы времени и расценки из сборников ЕНиР.

## Сборник Е1 «Внутрипостроечные работы»

### Вводная часть

1. Нормами настоящего Сборника предусмотрен горизонтальный и вертикальный транспорт строительных конструкций, материалов, полуфабрикатов и деталей, а также погрузка, выгрузка и штабелирование их на строительных площадках.

2. Складские работы, а также погрузку и выгрузку железнодорожных вагонов нормируют по «Единым нормам выработки и времени на вагонные, автотранспортные и складские погрузочно-разгрузочные работы», утвержденные Государственным комитетом по труду и социальным вопросам СССР и Секретариатом ВЦСПС.

3. Тарификация работ произведена в соответствии с ЕТКС работ и профессий рабочих, вып. 1, разд. «Профессии рабочих, общие для всех отраслей народного хозяйства», вып. 3, разд. «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы».

4. Предусмотренный в сборнике состав звеньев «Машинист крана (крановщик)», «Машинист крана автомобильного» именуют в параграфах для краткости «машинист».

5. Расчетный вес строительных материалов и грузов, которым следует пользоваться в тех случаях, когда нормы времени и расценки даны на 1 т, приведен в приложениях 1-3.

## Глава 1. МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ РАБОТЫ

### Техническая часть

1. Нормами гл. 1, кроме работ, перечисленных в тексте параграфов, предусмотрены и не подлежат дополнительной оплате затраты времени на выполнение следующих операций: заправка горючим и водой, смазка, крепление и устранение мелких неисправностей машин в течение рабочей смены, осмотр, опробование и передача машин при смене бригад.

2. Подготовка материалов (грузов) к подъему или спуску (пакетирование, увязка, укладка) и доставку (подвозка, подноска) их в зону действия кранов, автопогрузчиков, транспортеров и т. п. нормируют и оплачивают по соответствующим параграфам настоящего Сборника.

3. Нормами времени и расценки с § Е1-4 по §Е1-10, с § Е1-14 по § Е1-17 предусмотрена зацепка грузов готовыми стропами за петли, крюки, скобы и т. п.

§ Е1-2. Погрузка, выгрузка и штабелирование материалов (грузов) погрузчиками автомобильными

Таблица 1

Техническая характеристика автопогрузчиков 4С45, 4045М, 4045МП	
Грузоподъемность на вилах, т	5,00
Наибольшая высота подъема вилочного подхвата или ковша, м	4,00
Наибольшая высота подъема крюка, м	5,15
Вместимость ковша, м <sup>3</sup>	0,57
Наибольшая скорость перемещения с грузом, км/ч	15,00
Наибольшая скорость перемещения без груза, км/ч	25,00

Скорость подъема груза на вилах, крюке, ковше, м/мин	10,00
--	-------

## Указания по применению норм

Нормами предусмотрена работа погрузчиков автомобильных, оборудованных виловым подхватом, ковшем, безблочной стрелой, грейферным захватом.

При работе погрузчиков автомобильных с виловым подхватом штучные и длинномерные материалы (грузы) укладывают в пакеты или на поддоны. Сыпучие материалы (песок, шлак, уголь и т. п.), погружаемые ковшем, предварительно окучивают.

Таблица 2. Нормы времени и расценки на 100 м<sup>3</sup>

Расстояние перемещения грузеного погрузчика автомобильного	Н. вр.	Расц.	№
До 10 м	6	4-74	1
Добавлять на каждые следующие 10 м	1	0-79	2

## Состав работ

## При погрузке сыпучих материалов

1. Наполнение ковша. 2. Подъем грузеного ковша (до 2 м). 3. Перемещение погрузчика с грузом. 4. Выгрузка ковша. 5. Опускание порожнего ковша. 6. Возвращение погрузчика.

При погрузке, выгрузке или укладке в штабель материалов (грузов) в таре и пакетах

1. Зацепка или взятие виловыми подхватами пакета или грузеной тары. 2. Перемещение погрузчика с грузом. 3. Установка груза с подъемом до 2 м. 4. Возвращение погрузчика.

## Погрузка сыпучих материалов

Машинист погрузчика автомобильного 4 разр.

Погрузка, выгрузка или укладка в штабель материалов в таре и пакетах

Таблица 3. Нормы времени и расценки на 100 т

Состав звена	Расстояние перемещения грузеного погрузчика автомобильного	Машинист	Такелажник	№
Машинист погрузчика автомобильного 4 разр.- 1	До 20 м	<u>1,8</u> 1-42	<u>1,8</u> 1-15	1
Такелажник на монтаже 2 разр.- 1	Добавлять на каждые следующие 20 м	<u>0,63</u> 0-49,8	<u>0,63</u> 0-40,3	2
		а	б	№

Примечание. При подъеме материалов (грузов) на высоту свыше 2 м добавлять: для машиниста погрузчика автомобильного Н. вр. 1,2 чел.-ч, Расц. 0-94,8 (ПР-1), для такелажника на монтаже Н. вр. 1,2 чел.-ч, Расц. 0-76,8 (ПР-2).

## § Е1-16. Подача материалов (грузов) подъемниками и консольно-балочными кранами грузоподъемностью до

1 т

## Состав работ

*При работе подъемниками*

1. Загрузка платформы или ковша с подноской грузов на расстояние до 3 м.
2. Подача сигналов о готовности к подъему.
3. Подъем груза.
4. Разгрузка платформы или ковша.
5. Погрузка порожней тары.
6. Возвращение тары и разгрузка ее с откоской на расстояние до 3 м.

**Таблица 1. Техническая характеристика подъемников и консольно-балочных кранов**

Тип и марка подъемника	Грузоподъемность, т	Скорость подъема, м/с	Высота подъема, м	Вылет крюка, м
ТП-9	0,5	0,367	17	-
ТП-12	0,5	0,367	27	-
Консольно-балочные краны К-1, К-1М	0,3	0,2-0,3	25-30	1,5

*При работе кранами*

1. Зацепка груза к крюку крана или траверсе.
2. Подача сигнала о готовности к подъему.
3. Подъем груза.
4. Установка груза на рабочее место.
5. Отцепка груза.
6. Зацепка порожней тары.
7. Возврат порожней тары и отцепка ее с откоской на расстояние до 3 м.

*Состав звена*

При работе подъемниками Машинист 3 разр.- 1 Такелажники на монтаже 2 разр. 4 При работе консольно-балочными кранами Машинист 3 разр. - 1 Такелажники на монтаже 2 разр. - 2

**Таблица 2. Нормы времени и расценки на измерители, указанные в таблице**

Тип и марка машин	Наименование материалов (грузов)		Измеритель	При высоте подъема до 8 м		Добавлять на каждые следующие 6 м		
				машинист	такелажники	машинист	такелажники	
Подъемники ТП-9, ТП-12	Кирпич глиняный обыкновенный и стеновые керамические камни		1000 шт.	<u>0.4</u> 0-28	<u>1.6</u> 1-02	<u>0.06</u> 0-04,2	<u>0.24</u> 0-15,4	1
	Камни шлакобетонные и бетонные обыкновенные	сплошные	1000 шт.	<u>2.9</u> 2-03	<u>11.6</u> 7-42	<u>0.61</u> 0-42,7	<u>2.4</u> 1-54	2
		пустотелые	1000 шт.	<u>1.8</u> 1-26	<u>7.2</u> 4-61	<u>0.37</u> 0-25,9	<u>1.5</u> 0-96	3
	Раствор, бетонная смесь и сыпучие материалы		1000 м3	<u>17.7</u> 12-39	<u>70.7</u> 45-31	<u>5.8</u> 4-06	<u>23.2</u> 14-85	4
	Лесоматериалы		100 м3	<u>4.9</u> 3-43	<u>19.6</u> 12-54	<u>1</u> 0-70	<u>4</u> 2-56	5
	Прочие материалы (грузы) штучные и в пакетах		100 т	<u>9</u> 6-30	<u>36</u> 23-04	<u>1.7</u> 1-19	<u>6.8</u> 4-35	6

Краны К-1. К-1М	Кирпич глиняный, обыкновенный и керамические камни стеновые		1000 шт.	$\frac{0,9}{0-63}$	$\frac{1,8}{1-15}$	$\frac{0,3}{0-21}$	$\frac{0,6}{0-38,4}$	7
	Камни шлакобетонные и бетонные обыкновенные	сплошные	1000 шт.	$\frac{7,9}{5-53}$	$\frac{16}{10-24}$	$\frac{2}{1-40}$	$\frac{4}{2-56}$	8
		пустотелые	1000 шт.	$\frac{5}{3-50}$	$\frac{10}{6-40}$	$\frac{1,2}{0-84}$	$\frac{2,4}{1-54}$	9
	Раствор, бетонная смесь и сыпучие материалы		100 м <sup>3</sup>	$\frac{49}{34-30}$	$\frac{98}{62-72}$	$\frac{12}{8-40}$	$\frac{24}{15-36}$	10
	Лесоматериалы		100 м <sup>3</sup>	$\frac{10}{7-00}$	$\frac{20}{12-80}$	$\frac{2,5}{1-74}$	$\frac{5}{3-20}$	11
	Прочие материалы (грузы) штучные и в пакетах		100 т	$\frac{21}{14-70}$	$\frac{42}{26-88}$	$\frac{5}{3-50}$	$\frac{10}{6-40}$	12
				а	б	в	г	№

Примечание. Выгрузка материалов из тары нормами не учтена и оплачивается дополнительно.

## Глава 2. НЕМЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ РАБОТЫ

### Техническая часть

1. Немеханизированные транспортные работы допускается выполнять в исключительных случаях, лишь при невозможности применить механизированные способы погрузки, разгрузки и перемещения материалов (грузов) и при небольших их количествах.

2. Предусмотренные нормами расстояния перемещения материалов (грузов) исчислены по горизонтальному пути. При перемещении материалов (грузов) по путям, имеющим\* в грузовом направлении подъемы или спуски, для определения расчетного (приведенного к горизонтальному) расстояния перемещения к фактической длине пройденного пути следует добавлять: за каждый 1 м подъема пути - 10 м, а за каждый 1 м спуска - 8 м; при подъемах и спусках менее 4 % добавка не производится.

3. Нормами главы предусмотрены перемещения и погрузка материалов (щебень, галька, глина и т. д.), находящихся в разрыхленном состоянии вне места их разработки.

Перемещение грунтов с разрыхлением в местах их разработки нормируют по Сборнику Е2 «Земляные работы», вып. 1 «Механизированные и ручные земляные работы».

4. В зависимости от удобства взятия и переноски материалы (грузы) подразделяются на сподручные и несподручные.

К сподручным относятся материалы (грузы) в рулонах, пачках, ящиках, мешках, бухтах, бочках, ведрах (жидкость неогнеопасная, неядовитая) и другие грузы, удобные при переноске.

К несподручным грузам относятся оконные переплеты, дверные полотна, арматура в прутках, доски, бруски, брусья, бревна, грузы, требующие особой осторожности (стекло, бачки с горячими составами) и другие грузы, затрудняющие и замедляющие движение.

### § Е1-19. Переноска материалов (грузов)

#### Состав работ

##### При переноске непосредственно на себе

1. Взятие материалов (грузов) из штабеля или с земли.
2. Поднятие груза.
3. Передвижение с грузом.
4. Сбрасывание или опускание материалов (грузов) на землю со складированием.
5. Возвращение.

##### При переноске на носилках и в другой малоемкой таре

1. Погрузка материалов (грузов) бросом или накладыванием.
2. Переноска груза.
3. Разгрузка опрокидыванием, бросом или со складированием.
4. Возвращение.

Нормы времени и расценки на измерители, указанные в таблице

Категория и вид материалов (грузов), способ погрузки и выгрузки	Состав подсобных рабочих	Измеритель	На первые 10 м	Добавлять на каждые следующие 10 м	
Навалочные грузы на носилках и другой малоемкой таре с погрузкой бросом, выгрузкой бросом, или опрокидыванием	1 разр.	1 т	$\frac{1,1}{0-64,9}$	$\frac{0,36}{0-21,2}$	1
Сподручные материалы (грузы)	1 разр.	1 т	$\frac{1,2}{0-70,8}$	$\frac{0,39}{0-23}$	2
Несподручные грузы, кроме досок, брусьев, брусков, бревен и грузов, требующих особой осторожности; грузы на носилках и другой малоемкой таре, погружаемые с укладкой и разгружаемые со складированием	1 разр.	1 т	$\frac{1,5}{0-88,5}$	$\frac{0,56}{0-33}$	3
Доски, бруски, брусья	1 разр.	1 м3	$\frac{0,64}{0-37,8}$	$\frac{0,19}{0-11,2}$	4
Бревна	1 разр.	1 м3	$\frac{0,83}{0-49}$	$\frac{0,25}{0-14,8}$	5
Грузы, требующие особой осторожности	2 разр.	1 т	$\frac{1,5}{0-96}$	$\frac{0,56}{0-35,8}$	6
			а	б	№

§ E1-21. ПЕРЕВОЗКА МАТЕРИАЛОВ (ГРУЗОВ) РУЧНЫМИ ТЕЛЕЖКАМИ

Нормами предусмотрена транспортировка ручными тележками (двух- и трехколесными на резиновом ходу) материалов (грузов) по горизонтали от места их складирования или подачи непосредственно на рабочее место.

*Состав работ*

1. Установка тележки под погрузку, 2. Погрузка материалов (грузов). 3. Перемещение груженых тележек на расстояние до 30 м. 4. Установка под разгрузку, 5. Разгрузка материалов (грузов), 6. Возвращение порожняком.

Подсобный рабочий 2 разр.

Нормы времени и расценки на 1 т

Способ		Н. вр. Расц.	№
погрузки	выгрузки		
Накладыванием	Складированием	$\frac{1,1}{0-70,4}$	1
Бросом	Опрокидыванием	$\frac{0,77}{0-49,3}$	2
Из бункера	Опрокидыванием	$\frac{0,45}{0-28,8}$	3

Примечание. При перевозке грузов на расстояние сверх первых 30 м добавлять на каждые следующие 10 м Н.вр. 0,09 чел.-ч, Расц. 0-05,8 (ПР-1).

§ E1-22. ПОГРУЗКА ВРУЧНУЮ МАТЕРИАЛОВ (ГРУЗОВ) НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА И ВЫГРУЗКА С НИХ

*Состав работ*

*При погрузке*



1. Установка транспортных средств под погрузку. 2. Погрузка материалов (грузов) с укладкой (в необходимых случаях). 3. Установка и уборка приспособлений.

#### При выгрузке

1. Установка транспортных средств под выгрузку. 2. Выгрузка материалов (грузов) с укладкой в штабеля (в необходимых случаях), 3. Установка и уборка приспособлений.

Подсобный рабочий 1 разр. Нормы времени и расценки на 1 т

Категории и вид материалов и грузов	Погрузка	Выгрузка	
Сподручные и навалочные грузы	<u>0,53</u> 0-31,3	<u>0,44</u> 0-26	1
Несподручные грузы	<u>0,67</u> 0-39,5	<u>0,51</u> 0-30,1	2
Бетонные смеси, растворы с бойка в малоемкие приборы перемещения	<u>0,45</u> 0-26,6	-	3
	а	б	№

Примечание. На очистку самосвалов грузоподъемностью свыше 5 т от материалов, отделяющихся от кузова с трудностью (бетонная смесь, растворы и др.) при выгрузке их опрокидыванием принимать на 1 т Н. вр. 0,028 чел.-ч, Расц. 0-01,7 (ПР-1).

#### 4.24. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ПРИМЕНЕНИЮ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Постановлением Госстроя СССР от 13 мая 1988 г. № 80 утверждены новые «Методические указания по определению и применению договорных цен в строительстве», разработанные в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 14 августа 1986 г. № 971 «О мерах по совершенствованию хозяйственного механизма в строительстве». С учетом опыта, накопленного в 1986-1987 гг., эти указания уточнены и дополнены и устанавливают порядок:

определения, согласования и применения договорных цен в строительстве, являющихся основой для заключения договоров подряда, определения объемов строительно-монтажных работ в титульных списках объектов строительства, планирования подрядных работ и материально-технических ресурсов, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками;

использования средств, образуемых за счет экономии, полученной от совершенствования объемно-планировочных и технологических решений, внедрения эффективных материалов, конструкций и изделий, улучшения организации строительства, применения прогрессивных машин и механизмов, других мероприятий.

Порядок определения и применения договорных цен на строительство предприятий, зданий и сооружений «под ключ» приведен в отдельных Методических указаниях.

##### 1. Порядок определения и согласования договорных цен

Договорные цены определяют на стройку в целом с распределением по объектам или комплексам, входящим в состав стройки. Заказчик и подрядчик могут уточнять в пределах договорной цены на стройку в целом договорные цены на отдельные объекты, входящие в ее состав.

В договорную цену включаются:

сметная стоимость строительно-монтажных работ, определенная сводным сметным расчетом стоимости строительства предприятия, здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов или расчетная стоимость этих работ, определенная в составе технико-экономических обоснований (ТЭО) и технико-экономических расчетов (ТЭР);

часть прочих затрат, относящихся к деятельности подрядчика (компенсация разницы в стоимости материалов, учитываемой в сметах, выслуга лет, перевозка работников, другие затраты, связанные с выполнением работ высокими темпами и т.п.), а также вызванных организацией строительства во вновь осваиваемых районах;

часть общего резерва средств на непредвиденные работы и затраты (от стоимости строительно-монтажных

работ и прочих затрат), включаемых в договорную цену, в следующих размерах от установленных нормативов:

на строительство объектов производственного назначения, осуществляемое по индивидуальным проектам, - 50 %;

на строительство объектов производственного назначения, осуществляемое по типовым проектам и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам, - 70 %;

на строительство объектов жилищного, культурно-бытового и других объектов непроизводственного назначения - 80%.

В случаях когда договорную цену определяют на основании объектных смет, составленных по рабочим чертежам, резерв указанных средств, включаемых в цены, принимают по нормативу, установленному для рабочей документации;

средства на разработку строительной части рабочей документации.

Средства на строительство временных зданий и сооружений включают в договорные цены объектов по процентной норме, принятой в сводном сметном расчете (расчете стоимости).

В случае когда проектом организации строительства предусматривается опережающее возведение временных зданий и сооружений, средства на эти цели в сметы основных объектов не включают, а договорные цены на их строительство определяют в порядке, установленном для отдельных объектов.

По стройкам, в сводных сметных расчетах на строительство которых средства на временные здания и сооружения определены по набору, договорные цены устанавливают на каждое временное здание и сооружение.

Прочие затраты и резерв средств на непредвиденные работы и затраты, включенные в договорную цену стройки, распределяют по объектам пропорционально стоимости строительно-монтажных работ.

Разница между оптовыми и предельными ценами на материалы конструкции и изделия учитываются договорной ценой в составе прочих затрат.

Возможное удорожание материалов, поставляемых заказчиком, оплачивается за счет части резерва на непредвиденные работы и затраты, находящиеся в его распоряжении.

Договорную цену определяют заказчик и подрядчик с участием генеральной проектной организации и субподрядных организаций в 45-дневный срок со дня передачи проектно-сметной документации по определению сметной стоимости или расчетной стоимости строительства.

Договорные цены определяют на основе проектно-сметной документации, прошедшей ведомственную или Государственную экспертизу и откорректированной по замечаниям всех участников инвестиционного цикла:

при одно- и двухстадийном проектировании объектов, нормативная продолжительность строительства которых выше двух лет - на основе сводных сметных расчетов стоимости строительства. По решению заказчиков, подрядчиков и генеральных проектных организаций договорные цены можно определять на основе расчетов стоимости строительства, приводимых в составе ТЭО и ТЭР;

при одностадийном проектировании объектов, нормативная продолжительность строительства которых до двух лет, - на основе расчетов стоимости строительства, приводимых в составе ТЭР.

По стройкам, по которым имеются рабочие чертежи и сметы на отдельные объекты, утвержденные в установленном порядке, - договорные цены определяют с учетом этих смет.

Договорная цена стройки не уменьшается, если подрядными организациями ранее были разработаны и реализованы в установленном порядке предложения по совершенствованию проектных решений. В тех случаях, когда рабочая документация имеется не на полный комплекс строительно-монтажных работ по соответствующим зданиям и сооружениям, эта документация также учитывается при определении договорных цен.

При внесении в установленном порядке заказчиком в проектную документацию поправок, изменяющих объем и стоимость строительно-монтажных работ, договорная цена подлежит уточнению по согласованию с подрядчиком.

По решению заказчика и подрядчика договорные цены могут не устанавливаться:

по уникальным зданиям и сооружениям, а также по стройкам и отдельным объектам специальных отраслей промышленности со сложной технологией, по которым в процессе строительства выявляется необходимость уточнения проектных и технологических решений и сметной стоимости;

на стройки в целом, по которым отдельные пусковые комплексы и объекты сданы в эксплуатацию, или техническая готовность комплексов и объектов превышает 70 %. Договорные цены в этих случаях определяют на вновь начинаемые объекты;

по объектам, входящим в состав строек, для которых полностью разработана рабочая документация;

на объекты и виды работ, характер и методы выполнения которых уточняют в процессе строительства;

на задания и сооружения, возводимые строительными подразделениями, находящимися на балансе основной деятельности (хозяйственный способ);

на объекты, возводимые для кооперативов;

на объекты, строящиеся с привлечением иностранных фирм.

По стройкам, для которых в установленном порядке разрешено финансирование по проектам и сметам на отдельные объекты, договорные цены могут определяться на эти объекты. После завершения разработки проекта договорные цены определяют в установленном порядке на стройку в целом.

При строительстве, осуществляемом двумя и более генеральными подрядчиками, договорную цену устанавливают для каждого генерального подрядчика.

Если в процессе согласования договорной цены по ранее утвержденным стройкам выявится необходимость увеличения сметной стоимости строительства, документация подлежит переутверждению с проведением ведомственной или государственной экспертизы в установленном порядке.

Договорная цена является неизменной для всех участников инвестиционного процесса, включая финансирующие учреждения банков.

Определение полной сметной стоимости строительства в проектах предприятий, зданий, сооружений или расчетной стоимости в ТЭО и ТЭР (в случае когда на их основе определяют договорную цену) и их утверждение производят после согласования договорной цены с генеральной подрядной организацией.

## **2. Определение экономии от совершенствования проектных решений и ее отражение в показателях деятельности подрядных организаций**

Экономия от совершенствования проектных решений, образуемая как разница между договорной ценой и сметной стоимостью объектов, определенной по сметам к рабочим чертежам, остается в распоряжении соответствующих подрядных организаций и используется в порядке, изложенном в следующем разделе.

В случае когда фактическая стоимость работ и затрат превысит договорную цену, переутверждение этой цены не производят, а дополнительные затраты подрядных и субподрядных организаций-исполнителей относят на результаты их производственно-хозяйственной деятельности.

Экономия от совершенствования проектных решений в стоимость выполненных строительно-монтажных работ зачисляют пропорционально фактически выполненным за отчетный период объемам работ, исчисленным на основе смет к рабочим чертежам.

По крупным и сложным объектам, разработка рабочей документации по которым производится в течение двух и более лет, экономический эффект от предложений по совершенствованию проектных решений определяется на основании расчетов, выполненных проектными институтами с участием заказчика и подрядчика, включается в объем выполненных работ и подлежит уточнению после выдачи объектной сметы.

## **3. Порядок использования средств, полученных за счет экономии от совершенствования проектных решений**

Экономия от совершенствования проектных решений в размере 25 % направляется в доход государственного бюджета. Остальные 75 % распределяет генеральный подрядчик между строительными, монтажными, проектными организациями, предприятиями и организациями-заказчиками и другими участниками строительства с учетом конкретного вклада каждого из них в снижение стоимости строительства.

Подрядные организации направляют полученную ими долю средств в фонды экономического стимулирования, в том числе:

до 10 % - в фонд материального поощрения;

оставшуюся сумму - на мероприятия по внедрению достижений научно-технического прогресса, развитие производственной базы, строительство жилых домов и других объектов социального назначения.

Распределение экономии от совершенствования проектных решений, полученной проектными организациями, предприятиями-заказчиками и другими участниками строительства, и включение ее в соответствующие фонды экономического стимулирования производится по решению трудовых коллективов организаций.

Подрядным и проектно-изыскательским организациям предоставляется право перечислять часть причитающихся им средств на материальное поощрение работников предприятий, учреждений и организаций, непосредственно участвовавших в разработке предложений по совершенствованию проектных решений или их реализации, а также на оснащение и техническое перевооружение производства и при необходимости - на развитие материально-технической базы указанных организаций. Конкретный размер средств, направляемых на эти цели, устанавливают подрядные и проектно-изыскательские организации по согласованию с соответствующими предприятиями, организациями и учреждениями.

Платежи в государственный бюджет в установленном размере производятся из 60 % общей суммы экономии по мере накопления средств. Оставшаяся часть экономии может быть израсходована на цели, указанные

выше. Остальные 40 % распределяются только после утверждения актов государственных комиссий (рабочих комиссий) о вводе мощностей и объектов в эксплуатацию, исходя из фактически полученной экономии.

Экономия от совершенствования проектных решений не учитывается при планировании и оценке деятельности участков старших производителей работ, производителей работ, мастеров, а также бригад рабочих.

#### **4. Перечень утративших силу нормативных актов Госстроя СССР**

1. Постановление Госстроя СССР от 15 сентября 1986 г. № 2 «Об утверждении Методических указаний по определению и применению договорных цен в строительстве».
2. Письмо Госстроя СССР от 20 ноября 1986 г. № 17-Д «Об определении договорных цен в строительстве».
3. Протокол Госстроя СССР от 11 декабря 1986 г. № ЛЗ-1 «О некоторых вопросах определения договорных цен в строительстве».
4. Письмо Госстроя СССР от 12 марта 1987 г. № ЛЗ-1221-1/1 «О договорных ценах для жилых домов ЖСК».

Госстрой РСФСР доводит до сведения и руководства, что Госстрой СССР письмом от 30 ноября 1988 г. № 44-Д сообщил, что действующий в настоящее время порядок учета в сводных сметных расчетах стоимости строительства и в договорных ценах средств, предназначенных для оплаты затрат подрядных организаций по единовременному вознаграждению за выслугу лет, дополнительных отпусков за непрерывный стаж работы и аккордной оплаты труда (письмо Госстроя СССР от 15 января 1985 г. № 1-Д и от 7 сентября 1987 г. № 44-Д) не в полной мере удовлетворяет требованиям работы подрядных организаций в условиях полного хозяйственного расчета и самофинансирования.

В целях устранения имеющихся недостатков Госстроем СССР установлен следующий порядок включения в сметную документацию и в договорные цены средств на указанные цели.

Размер средств, предназначенных для оплаты единовременного вознаграждения за выслугу лет, предоставление дополнительных отпусков за непрерывный стаж работы и аккордную оплату труда определяют при выдаче задания на проектирование соответствующих предприятий, зданий и сооружений исходя из сложившегося уровня этих расходов у соответствующих подрядных и субподрядных организаций.

В случаях когда указанные затраты, сложившиеся у подрядных организаций, превышают нормативные, экспертные органы должны проверить обоснованность расчетов.

Ранее утвержденная проектно-сметная документация и договорные цены в связи с настоящим письмом пересмотру не подлежат. По стройкам, на которые договорные цены не установлены, прочие затраты можно уточнять в пределах утвержденного сметного лимита. (Основание - Письмо Госстроя РСФСР от 15.12.88 г. № 15-193/6 «О порядке учета в сметах на строительство отдельных видов прочих затрат».)

Постановлением Совета Министров СССР от 30 сентября 1989 г. № 809 «О некоторых мерах по улучшению положения дел в капитальном строительстве» предлагается перейти в 1990 г. в строительстве на расчеты, формирование доходов (прибыли) и фондов экономического стимулирования после ввода в действие предприятий, их очередей и объектов - за готовую строительную продукцию. Затраты строительных организаций до сдачи заказчику готовой строительной продукции покрывается за счет собственных средств организаций и кредитов банков. Кредитование осуществляется по сметной стоимости строительно-монтажных работ. Средства на оплату процентов за банковский кредит, выданный подрядным организациям на строительство объектов, предусматривается в сметах, исходя из нормативных сроков службы строительства,

Этим постановлением предусмотрено осуществить в 1990 г., переход подрядных организаций на строительство под «ключ» вновь начинаемых домов, школ и дошкольных учреждений. Предусмотрено также последовательно осуществлять переход на строительство под «ключ» других объектов социальной сферы.

Кредитование строительства объектов под «ключ» осуществляется в течение всего периода работ в полном соответствии с проектами организации строительства в пределах нормативных сроков.

Расчеты за строительство таких объектов осуществляются после сдачи объектов в эксплуатацию.

На основе постановления Совета Министров СССР от 30 сентября 1989 г. № 809 вышло письмо Госстроя СССР и Госбанка СССР от 10 октября 1989 г. № 28-Д/242 «О расчетах за готовую строительную продукцию».

В этом письме предусмотрено, что расчеты между заказчиком и подрядчиком за готовую строительную продукцию производятся по договорной цене.

Данное положение не распространяется на капитальный ремонт зданий и сооружений.

Расчеты за работы, относимые в соответствии с действующим порядком планирования к капитальному ремонту, производятся в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах на выполнение этих работ.

## Глава 5. СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ

### 5.1. СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ. СМЕТА И ЕЕ НАЗНАЧЕНИЕ

В постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 30 марта 1981 г. «О мерах дальнейшего улучшения проектно-сметного дела» и СНиП 1.02.01-85 указано, что сметную стоимость строительства определяют по сводному сметному расчету стоимости к проекту (рабочему проекту). Сводный сметный расчет стоимости строительства предприятия, здания и сооружения должен являться основным неизменным документом, на основании которого осуществляют планирование капитальных вложений и финансирование строительства.

Объектные сметы, согласованные с подрядными строительными организациями, служат документом для расчета между заказчиками и подрядчиками за выполненные работы.

Утвержденная в установленном порядке и согласованная с подрядными организациями сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов является лимитом (пределом), в соответствии с которым учреждения банков производят финансирование заказчика (застройщика), т. е. организации, в распоряжение которой выделяются капитальные вложения на строительство и средства на капитальный ремонт объектов.

Смета призвана служить укреплению хозяйственного расчета в строительстве, а также необходима для оценки хозяйственной деятельности подрядных строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций и заказчиков. После согласования подрядными организациями сметы на объект в целом или соответствующие комплексы утвержденная стоимость строительства объектов или их комплексов является окончательной.

Согласование смет выполняет заказчик проекта с участием проектной организации, которая по требованию подрядной организации обязана предъявить необходимые документы, подтверждающие объемы и стоимость работ. Рассмотрение и согласование подрядными организациями смет и рабочих чертежей следует производить в течение 45 дней со дня их получения.

Сметную стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов определяют, как правило, по данным проекта - при двухстадийном проектировании или по рабочему проекту - при одностадийном проектировании. Ее устанавливают по следующим данным проекта (рабочего проекта): чертежам, спецификациям, описям работ, натурным обмерам и пояснительным запискам. В процессе проектирования для оценки вариантов и выбора наиболее экономичных проектных (объемно-планировочных, конструктивных) решений также используют сметы и сметные расчеты. Последние необходимы при разработке проекта организации строительства, а также и для других целей.

При реконструкции и капитальном ремонте жилых и общественных зданий и сооружений составляют исполнительные сметы, если заказчик по предложению ремонтно-строительной организации принимает решение и выдает задание проектной организации об уточнении сметной стоимости ремонтных, строительных и монтажных работ на основании фактических объемов и реальных условий их выполнения.

### 5.2. ЗНАЧЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. УЧЕТ ИЗМЕНЕНИЯ УРОВНЯ СМЕТНЫХ НОРМ И ЦЕН В СМЕТАХ

Действующая в строительстве система сметного нормирования и ценообразования основана на многолетнем опыте проектирования зданий и сооружений, их строительства, реконструкции и капитального ремонта.

Методология ценообразования и определения сметной стоимости строительства находится в прямой связи с основными принципами его планирования и финансирования, а также определением важнейших показателей хозяйственной деятельности подрядных организаций. Основное значение и функции сметной документации состоят в следующем.

Смета является документом, на основе которого планируют капитальные вложения, осуществляют финансирование, ведут расчеты между подрядчиками и заказчиками за выполненные работы. Наряду с этим смета должна служить основой для укрепления хозяйственного расчета в строительстве, а также для оценки деятельности подрядных организаций и заказчиков.

Для того чтобы сметная документация отвечала указанным требованиям, она должна содержать необходимую для этого информацию. При этом каждая из функций сметы требует, чтобы в ней имелись различные по объему и содержанию данные. Наибольший объем информации требуется для строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций, которые используют сметную документацию для внутрихозяйственного планирования деятельности строительных участков, строительного-монтажных и ремонтно-строительных управлений и трестов. Для этих целей необходимы сведения об объемах различных видов работ для распределения их по исполнителям, о расходе материальных ресурсов, сумме предусмотренной сметой заработной платы, трудовых затратах, о потребности в строительных машинах и

механизмах в соответствии с номенклатурой сметных норм.

Общеизвестно, что основной объем строительно-монтажных работ в нашей стране выполняют подрядные организации, деятельность которых основана на принципах хозяйственного расчета. Практически единственным источником средств, обеспечивающих функционирование хозяйственного механизма строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций, являются средства, получаемые от заказчиков за выполненные работы. Из этого положения вытекает еще одно важное требование к сметным нормативам и сметам – максимально возможная точность и достоверность определения сметной стоимости строительства, реконструкции или капитального ремонта. Это требование вызывается тем, что сметная документация должна предусматривать и включать средства для возмещения затрат подрядчиков и заказчиков, предназначенных на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

Учитывая постоянно увеличивающиеся объемы капитальных вложений и эволюцию сметного нормирования и ценообразования в строительстве по стране в целом, советские специалисты в области сметного дела и планирования, отказавшись около 40 лет назад от существующих ранее (до начала 50-х годов) методов индивидуального калькулирования сметной стоимости каждого объекта, перешли к централизованной разработке общесоюзных нормативов, обязательных для всех министерств и ведомств, осуществляющих строительство предприятий, зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения во всех районах СССР.

Сметные нормы подрядные организации широко используют также для планирования. В целях стабилизации уровня сметной стоимости, плановых показателей, сопоставимости отчетных и других данных признано целесообразным и необходимым сохранять постоянный уровень сметных норм и цен на достаточно длительный плановый период (10-15 лет). Такая методология формирования сметной стоимости применяется в нашей стране более 30 лет и полностью себя оправдала.

Система сметных норм, цен и правил их применения при разработке сметной документации обеспечивает единство методологических принципов расчета сметной стоимости, планирования капитального строительства (реконструкции и капитального ремонта основных фондов) и определения основных показателей хозяйственной деятельности подрядных организаций. Особенностью такой системы является то, что, обеспечивая на длительный срок стабильность уровня сметных норм и цен, сопоставимость плановых и учетных показателей, она предусматривает ведение расчетов между строительно-монтажными, ремонтно-строительными, другими подрядными организациями и предприятиями-поставщиками материальных ресурсов по оптовым ценам, действующим в момент расчетов, т. е. по текущим ценам. Разницу между оптовыми ценами, принятыми при формировании сметных цен, и текущими оптовыми ценами учитывают при планировании прибыли подрядных организаций.

Если, например, повысились оптовые цены на какие-либо виды строительных материалов, подрядная организация платит за них поставщикам по оптовым ценам более высоким, чем принятые в смете, по которым ведут расчеты за работы, и несет при этом убытки, не зависящие от результатов ее деятельности. Для компенсации таких неоправданных потерь плановые органы снижают величину планируемой прибыли соответствующих организаций и сумму, вносимую ими в государственный бюджет. В случае понижения оптовых цен на отдельные строительные материалы соответственно увеличиваются плановая прибыль и взносы в бюджет.

Такой метод учета отклонения в ценах путем централизованного регулирования финансовых и плановых показателей хозяйственной деятельности строительно-монтажных и ремонтно-строительных подрядных организаций дает возможность на достаточно длительный период сохранять стабильный уровень сметных цен и исключает необходимость уточнения и переутверждения сметной документации при текущих изменениях оптовых цен, тарифов или других элементов стоимости.

Если колебания оптовых цен учитываются сравнительно несложно, изменение других факторов, влияющих на сметную стоимость строительства, часто не поддается учету. К таким факторам относятся:

в сметных нормах – применение строительных машин и механизмов, отличающихся от принятых в нормах; совершенствование организации и технологии строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ; использование новых материалов и конструкций; новых типов проектных решений и т. п.;

в сметных ценах – изменение транспортных затрат, вызванных появлением новых или прекращением действия имеющихся предприятий-поставщиков материалов, конструкций, изделий и полуфабрикатов; специализация производства продукции на предприятиях строительной индустрии и т. п.

Все эти обстоятельства в той или иной степени влияют на уровень затрат подрядных организаций, на себестоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Пока эти отклонения невелики, они незаметно влияют на хозяйственную деятельность подрядных организаций. Однако со временем отклонения в ценах на материальные ресурсы, а также факторы, обусловленные научно-техническим прогрессом как в строительстве, так и в смежных отраслях, продукцию которых используют при возведении, реконструкции или ремонте зданий и сооружений, начинают существенно влиять на экономические показатели деятельности строителей.

Опыт показывает, что без уточнения сметные нормы и цены могут действовать в течение 10-15 лет. Это оптимальный срок, когда указанные выше изменения не превышают еще допустимых пределов и

рентабельность подрядных организаций не снижается ниже нормы плановых накоплений (нормативной прибыли).

Как известно, система сметных норм и цен, на базе которых до 1 января 1984 г. определялась сметная стоимость строительства, действовала с 3 января 1969 г. и существовала 18 лет. К 1984 г. эта система значительно устарела, так как сметные нормы и цены во многом не отвечали современным требованиям организации строительства, методам производства работ и уровню технического оснащения подрядных организаций.

Совершенствование и упорядочение оптовых цен в промышленности способствовали решению следующих основных задач:

увязка новых преysкурантных цен с новыми ГОСТами и техническими условиями на промышленную продукцию, введенными в действие с 1 января 1981 г.;

приведение уровня цен на промышленную продукцию, выпускаемую по новым стандартам и техническим условиям, в соответствие с среднеотраслевой себестоимостью:

усиление и укрепление хозрасчета предприятий, выпускающих промышленную продукцию.

В прошедшие годы оптовые цены на ряд материальных ресурсов, потребляемых в строительстве (железобетонные изделия, кирпич, прокат черных металлов и др.), подвергались пересмотру и переоценке. Были пересмотрены и введены новые тарифы на перевозку грузов железнодорожным и морским транспортом.

В силу всех этих факторов величина фактических затрат франко-приобъектный склад строительной площадки по многим видам материальных ресурсов превысила размер, принятый в сметных ценах 1969 г. До определенного предела эта разница учитывалась в планах прибыли подрядных организаций. Однако начиная с 1976 г. стала устойчиво понижаться рентабельность строительно-монтажных работ. В этих условиях было признано целесообразным удорожания, связанные с текущими изменениями оптовых цен, условий и расстояний перевозки материалов, возмещать за счет государственного бюджета. Таким образом, затраты оказались примерно на 4-6 % выше сметных цен на материалы.

В связи с введением в промышленности новых оптовых цен и тарифов эта разница увеличилась более чем в 4 раза, обусловив необходимость общего пересмотра сметных норм и цен.

В сметных нормах, введенных с 1 января 1984 г., учтены новые цены и тарифы на промышленную продукцию и услуги. Уровень оптовых цен повысился в среднем на 20,5 %. Рост оптовых цен с 1 января 1982 г. на строительные материалы и изделия, потребляемые в строительстве, по сравнению с оптовыми ценами 1967 г., выразился следующим образом, %: железобетонные изделия - 29, бетонные изделия - 33, бетон товарный - 9, кирпич - 42, щебень - 12-13, арматура для монолитных конструкций - 38, стальные конструкции - 31, цемент-13, лес круглый - 44, лес пиленный- 35, паркет - 51, блоки оконные - 40, блоки дверные-13, линолеум - 21, стекло-19, столярные изделия - 25, цветные металлы-14, уголь - 40, нефтепродукты - 35, тепловая энергия - 73, электроэнергия - 12.

Согласно постановлениям Совета Министров СССР от 12 июля 1979 г. № 697 «О совершенствовании оптовых цен и тарифов в промышленности» и от 4 января 1981 г. № 5 «О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве» Госстрой СССР, Госплан СССР, Минфин СССР, Госбанк СССР и Стройбанк СССР письмом от 5 мая 1983 г. № 30-Д установили порядок перехода с 1 января 1984 г. на новые сметные нормы и цены.

В соответствии с распоряжением Совета Министров СССР от 30 января 1984 г. № 152-р в строительстве осуществлен переход на новые сметные нормы и цены.

В соответствии с письмом Госстроя СССР от 5 мая 1983 г. № 30-Д Минжилкомхозом РСФСР приказом от 27 сентября 1983 г. № 464 утверждены и введены в действие с 1 января 1984 г. следующие индексы изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ для планирования, составления смет, расцененных описей работ и расчетов за выполненные работы по капитальному ремонту зданий и сооружений (табл. 5.1).

**Таблица 5.1. Индексы перевода сметной стоимости ремонтно-строительных работ в цены 1984 г.**

Объекты ремонта	Индексы изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ	
	для пересчета смет	для составления смет
Здания жилищно-гражданского и производственного назначения	1,1	1,09
Дороги, мосты, набережные, объекты зеленого хозяйства и другие объекты городского благоустройства	1,12	1,11

Для Москвы решением исполкома Моссовета народных депутатов от 18 ноября 1983 г. № 3389 утверждены следующие индексы изменения уровня сметной стоимости при переходе от ранее действовавших (цены 1969 г.) на новые сметные нормы и цены (1984 г.) в капитальном ремонте (табл. 5.2).

**Таблица 5.2. Индексы перевода сметной стоимости ремонтно-строительных работ при капитальном ремонте в ценах 1984 г.**

Объекты ремонта	Индекс для пересчета смет
Капитальный планово-предупредительный ремонт жилых домов, школ, больниц и других зданий	1,16
Капитальный ремонт с перепланировкой жилых домов, школ, больниц и других зданий	1,14
Капитальный ремонт фасадов жилых домов, школ, больниц и других зданий	1,07
Герметизация стыков	0,86
Ремонт кровель жилых домов, школ, больниц и др.	1,25
Ремонт и переустройство наружных коммуникаций (теплоснабжение, водопровод, канализация, электросеть)	1,09
Выборочный ремонт жилых домов, школ, больниц и др.	1,16
Текущий ремонт	1,1

Пересчет смет в 1984–1985 гг. производили путем умножения на индекс общей сметной стоимости ремонтно-строительных и монтажных работ (т. е. по итогу сметы). При этом в сметную стоимость указанных работ не включали затраты на технический надзор, проектно-сметные и инженерно-изыскательские (обследовательские) работы и некоторые лимитированные затраты.

Индексы по строке «Здания жилищно-гражданского и производственного назначения»: (см. табл. 5,1) применяли к сметной стоимости ремонтно-строительных работ по объекту в целом, включая наружные коммуникации и благоустройство приобъектных территорий. Если по переходящим на 1984 г. объектам часть работ была выполнена и оплачена банком до 1 января 1984 г., то индекс применяли только к остатку сметной стоимости объекта. При расчетах за законченные и сданные заказчику объекты по сметной стоимости товарной строительной продукции с окончанием работ в 1984 г. индекс применяли к общей стоимости товарной строительной продукции.

Индексы изменения уровня сметной стоимости в капитальном ремонте, приведенные в табл. 5.1 и 5.2, могут быть использованы для приведения старых и новых цен к сопоставимым ценам, т. е. к уровню цен 1984 г. Их следует также применять в практических расчетах, при сравнении и сопоставлении затрат, технико-экономических показателей проектов, материально-технических и трудовых ресурсов в сопоставимых ценах.

### 5.3. СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

В состав капитальных вложений на строительство (реконструкцию) входят затраты на строительные работы, на работы по монтажу оборудования, на приобретение оборудования, приспособлений, инструмента и производственного инвентаря, а также прочие затраты, связанные с осуществлением строительства. В состав затрат на капитальный ремонт включают затраты на ремонтно-строительные и монтажные работы, на технологическое и другое оборудование, прочие затраты, связанные с капитальным ремонтом. Эти затраты характеризуют экономическую структуру затрат капитальных вложений и экономическую структуру затрат на капитальный ремонт объектов.

Каждая из этих групп имеет определенный состав затрат.

1. Строительные работы. К затратам на строительные работы относятся расходы на возведение (строительство), реконструкцию (расширение и переустройство) и восстановление (капитальный и текущий ремонт) постоянных и временных зданий и сооружений. К общестроительным работам относятся каменные, штукатурные, облицовочные, малярные, стекольные, обойные и др., работы по монтажу и демонтажу строительных конструкций (железобетонных, металлических, деревянных и др.); специальные строительные работы по устройству (разборке) внутреннего инженерного оборудования – водопровода, канализации, вентиляции, отопления, горячего водоснабжения и др.; устройству и ремонту осветительных проводок и слаботочных устройств; сооружению наружных трубопроводов – водопровода, газовых сетей, электросетей, теплотрасс и др.; работы, связанные с установкой или заменой оборудования (устройство, усиление и ремонт оснований, фундаментов и опорных конструкций под



оборудование); облицовка и футеровка котлов.

Усредненные показатели удельного веса стоимости конструктивных элементов и видов работ при капитальном ремонте жилых зданий приведены в табл. 5.3.

2. Монтажные работы. К работам по монтажу и демонтажу оборудования относятся сборка (разборка), установка оборудования технологического, энергетического, подъемно-транспортного и прочего назначения.

**Таблица 5.3. Усредненные показатели удельного веса стоимости конструктивных элементов и видов работ в сметной стоимости капитального ремонта жилых зданий**

Работы	Удельный вес стоимости, % к сметной стоимости ремонта		
	по общестроительным работам	по общестроительным и специальным работам	по сводной смете
<b>Общестроительные работы</b>			
Земляные работы и ремонт фундаментов	0,97	0,77	0,71
Ремонт:			
стен	10	8,1	7,4
перекрытий	16,04	12,75	11,65
крыш	4,7	3,74	3,41
перегородок	7,33	5,84	5,33
полов	14,37	11,45	10,44
проемов	9,07	7,29	6,65
лестниц	1,4	1,11	1,01
Штукатурные	5,46	4,35	3,97
Малярные	6,39	5,09	4,64
Разные	1,25	1	0,91
Разборка конструкций и вывозка строительного мусора	4,3	3,42	3,13
Итого прямые затраты	81,28	64,91	59,25
Накладные расходы, резерв, технадзор, перевозка имущества жильцов	18,72	14,67	13,38
Итого стоимость общестроительных работ	100	79,58	72,63
<b>Специальные работы</b>			
Ремонт:			
фасадов	-	4,52	4,13
центрального отопления	-	5,35	4,79
сетей водопровода и канализации	-	3,57	3,25
газопроводов	-	1,63	1,48
сетей горячего водоснабжения	-	0,44	0,4
электросетей	-	3,59	3,27
слаботочных сетей	-	1,31	1,2
вентиляции	-	0,01	0,01
Итого по зданию	-	100	91,16
<b>Внешнее благоустройство</b>			
Ремонт:			
сетей водопровода	-	-	0,29
газопроводов	-	-	0,62
сетей канализации	-	-	0,63

теплосетей	-	-	0,09
электросетей	-	-	0,13
слаботочных сетей	-	-	0,16
Разборка зданий	-	-	1,38
Благоустройство, озеленение	-	-	1,89
Проектно-сметные работы	-	-	2
Зимнее удорожание	-	-	1,65
Всего по смете	-	-	100

К затратам на монтажные работы относятся расходы на монтаж всех видов оборудования, которое может быть введено в действие только после сборки его частей и установки на фундаменты и опоры, а также крепления к полу, к конструкциям, стенам зданий и сооружений; расходы на монтаж и установку лестниц, площадок и металлических конструкций, конструктивно связанных с оборудованием; устройство изоляции и окраску устанавливаемого оборудования, дополнительные затраты при монтаже в зимнее время.

3. Технологическое и другое оборудование. К затратам на технологическое оборудование относятся расходы по оплате и доставке на объект оборудования, запасных частей к нему, приспособлений, инструмента и производственного инвентаря по оптовым ценам промышленности, расходы на тару и упаковку, наценки сбытовых и снабженческих услуг, заготовительно-складские расходы и т. п. Оборудование подразделяется на технологическое, энергетическое, тепломеханическое, подъемно-транспортное, насосно-компрессорное; оборудование средств пожаротушения; оборудование лабораторий, мастерских и т. п.

4. Прочие работы и затраты. К этим затратам относятся:

а) учитываемые в составе строительно-монтажных работ - дополнительные (сопутствующие) затраты, связанные с производством работ в зимнее время; на вывоз строительного мусора; связанные с промежуточным складированием (на перевалочных базах) материалов, изделий и конструкций; связанные с выплатой единовременных вознаграждений за выслугу лет, и затраты, связанные с предоставлением дополнительных отпусков за непрерывный стаж работы; на возмещение разницы в стоимости электрической энергии и средства на возмещение разницы в стоимости транспортирования привозных материалов; дополнительные расходы по погрузочно-разгрузочным работам при перевозке привозных материалов и в связи с применением лесоматериалов из лиственницы; затраты, связанные с поправками к каталогам единичных расценок на строительные конструкции и работы; оплата перевозки работников к месту работы на расстояние более 3 км от места работы; командировочные работникам подрядных организаций на объекты; затраты, связанные с первогодичным послеосадочным ремонтом деревянных зданий; затраты, связанные с испытанием свай; на премирование работников за ввод в действие объектов; выплаты льгот в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к ним.

К затратам, учитываемым в составе строительно-монтажных работ, относятся также дополнительные затраты, связанные с повышением заработной платы в связи с применением коэффициентов на производство работ в эксплуатируемых зданиях и на действующих предприятиях; часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, включаемые в объектные сметы;

б) не учитываемые в составе строительно-монтажных работ - затраты, связанные с применением сдельно-премиальной оплаты труда; на компенсацию стоимости материалов сверх предельных цен; затраты, связанные с применением импортных материалов и оборудования, и т. д.

5. Прочие затраты. К ним относятся расходы на изыскательские, проектные, научно-исследовательские работы; содержание технического надзора, затраты, связанные с применением сдельно-прогрессивной оплаты труда; часть резерва на непредвиденные работы и т. п.

Относительный размер каждого вида этих затрат в сметной стоимости различный и зависит от назначения и вида указанных выше затрат и работ.

Следует отметить, что прочие затраты являются составной частью структуры сметной стоимости капитального ремонта, связанной с его организацией и управлением. Такое назначение прочих затрат в процессе капитального ремонта обусловило необходимость их включения непосредственно в сводный сметный расчет.

Состав прочих затрат устанавливает для каждой стройки или объекта капитального ремонта генеральный проектировщик с участием заказчика и генерального подрядчика на основании: исходных данных, представленных заказчиком для проектирования; исходных данных об условиях осуществления строительства или капитального ремонта, подготовленных генеральным подрядчиком решений по выбранной площадке, согласованных генеральным проектировщиком с соответствующими органами и организациями; соответствующих показателей раздела проекта по организации строительства (ПОС) или проекта

организации капитального ремонта (ПОКР).

Сметную стоимость прочих затрат определяют по установленным нормативам, а при их отсутствии – на основе расчета составляемого проектной организацией. При этом в качестве информации используют сведения о составе прочих затрат, приведенных в главе ч. IV-10 СНиП.

Нормативы прочих затрат по масштабу применения подразделяются на общесоюзные, республиканские и ведомственные.

Общесоюзные нормативы применяют при разработке сметной документации для всех строек страны, республиканские – для строек, расположенных в соответствующих союзных республиках, ведомственные – для строек соответствующих министерств и ведомств СССР. Состав (номенклатура) прочих затрат и указания о способе определения их сметной величины и порядке включения в сводный сметный расчет приведены в таблице главе ч. IV-10 СНиП.

Сметная стоимость строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ складывается из трех основных элементов:

основных затрат, непосредственно связанных с процессом производства работ по монтажу (демонтажу) определенных конструктивных элементов или выполнением каких-либо видов строительных и ремонтных работ, называемых прямыми затратами;

затрат на управление и хозяйственное обслуживание и на создание общих условий строительного и ремонтно-строительного производства, называемых накладными расходами;

плановых накоплений (рис. 5.1),

Структура и состав сметной стоимости нового строительства, капитального ремонта, удельные веса затрат по их группам и элементам приведены в табл. 5.4.

Прямые затраты определяют в сметной документации на основании чертежей рабочей документации, рабочего проекта или описей работ и действующих норм и расценок. При определении прямых затрат в сметной стоимости какого-либо конструктивного элемента или вида работ цены по единичным расценкам умножают на соответствующие объемы работ, подсчитанные по рабочим чертежам или обмерам в натуре.

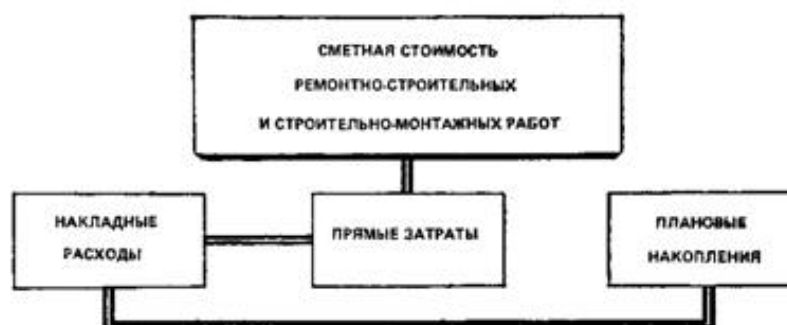


Рис. 5.1. Схема сметной стоимости строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ

Таблица 5.4. Состав сметной стоимости нового строительства и ремонта зданий

Группы и элементы затрат	Удельный вес, %			
	Новое строительство	Капитальный ремонт		Текущий ремонт
		с перепланировкой	без перепланировки	
Прямые затраты:	58	60,6	59,5	54,2
материалы	14	16,1	21,5	25
основная заработная плата рабочих				
эксплуатация машин	8,4	5,6	1,6	4,8
Итого	80,4	82,3	82,6	84
Накладные расходы	14	12	11,8	13,5
Плановые накопления	5,6	5,7	5,6	2,5
Всего	100	100	100	100

Прямые затраты определяют по формуле

$$C_{\text{п.з.}} = O_1 E_1 + O_2 E_2 + O_3 E_3 + \dots + O_n E_n \quad (5.1)$$

где  $C_{\text{п.з.}}$  - сумма всех прямых затрат;  $O$  - объемы отдельных строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ, строительных конструкций и изделий, подсчитанных по чертежам рабочего проекта в физических (натуральных) единица измерения, соответствующих сметным нормам СНИПа;  $E$  - единичные расценки на строительные, монтажные и ремонтные работы на соответствующий измеритель работ.

Прямые затраты включают следующие расходы на:



Рис. 5.2. Структура прямых затрат

строительные материалы, изделия и конструкции, полуфабрикаты;  
основную заработную плату строительных рабочих;  
эксплуатацию строительных машин и механизмов (рис. 5.2.).

К расходам на строительные материалы относится стоимость строительных материалов, полуфабрикатов, деталей, изделий и готовых конструкций, франко-приобъектный склад складывается из отпускной цены, затрат по доставке их до приобъектного склада и к месту хранения.

К основной заработной плате рабочих, учитываемой в прямых затратах по единичным расценкам, относится оплата труда рабочих, занятых только на основных строительно-монтажных и ремонтных работах. Оплата труда рабочих неосновного производства, занятых в подсобно-вспомогательных производствах и обслуживающих хозяйствах, а также на управлении строительными машинами и механизмами, в состав основной заработной платы строительных рабочих не входит.

В настоящее время удельный вес основной заработной платы рабочих от суммы всех прямых затрат составляет: 23-30, - на ремонтных и 17-22 % - на строительных работах.

К расходам по эксплуатации строительных машин и механизмов относится комплекс единовременных и текущих затрат по использованию машин на объекте. В состав единовременных затрат входят расходы по транспортированию, погрузке и разгрузке, по монтажу и демонтажу машин, перестановке их в пределах строительной площадки и пробному пуску. В состав текущих затрат входят заработная плата рабочих, обслуживающих машины (машинисты, мотористы и др.), расходы на электроэнергию или горючее, на смазочные, обтирочные и другие вспомогательные материалы, на текущий и профилактический ремонт машины и содержание машинопрокатных баз.



Рис. 5.3. Структура накладных расходов

Затраты на эксплуатацию машин составляют 2-6 % суммы всех прямых затрат. В составе прямых затрат выделяются прочие затраты, в состав которых входят затраты по вывозке мусора и снега с территории объекта. Они составляют до 4 % общей суммы прямых затрат.

К накладным расходам относятся затраты на обслуживание, организацию и управление строительным и ремонтным процессом в целом. В накладные расходы входят также затраты, непосредственно связанные с технологией строительного производства. В состав накладных расходов входят следующие группы расходов: административно-хозяйственные, на организацию и производство работ, обслуживание рабочих, содержание производственного оборудования и инвентаря, прочие накладные расходы.

Порядок применения норм накладных расходов в строительстве утвержден постановлением Госстроя СССР от 22 апреля 1983 г. № 84. Структура накладных расходов приведена на рис. 5.3.

Для определения сметной стоимости строительства и расчетов между заказчиком и подрядчиком применяют нормы накладных расходов на строительные и специальные строительные работы, исчисленные в процентах к сметным прямым затратам, и нормы накладных расходов на монтажные работы, исчисленные в процентах к основной заработной плате рабочих.

При определении в сметах нормативной условно чистой продукции применяют нормы накладных расходов, исчисленные в процентах к сумме основной заработной платы рабочих и стоимости эксплуатации строительных машин.

В процессе разработки сводных сметных расчетов стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, когда не известна субподрядная организация, выполняющая отдельные виды строительных работ (за исключением работ, перечисленных в прил. 4 к постановлению Совета Министров СССР от 28 марта 1983 г. № 249 «О нормах накладных расходов в строительстве» сметную стоимость таких работ, определяют с применением предельной нормы накладных расходов, установленной для генеральной подрядной организации. В этих случаях при составлении смет по рабочим чертежам и при расчетах заказчика с генеральной подрядной организацией за выполненные субподрядной организацией работы применяют предельную норму накладных расходов на строительные работы, утвержденную органом, в ведении которого находится субподрядная организация.

Единые предельные нормы накладных расходов на монтажные и специальные строительные работы установлены для всех исполнителей этих работ и не зависят от их ведомственной принадлежности (см. табл. 5.5).

Предельные нормы накладных расходов на работы по крупнопанельному жилищному строительству утверждены для жилых домов до 16 этажей включительно. Предельные нормы накладных расходов для крупнопанельных домов большей этажности утверждаются при наличии экономически обоснованной базы для их определения. Предельные нормы накладных расходов на работы по крупнопанельному и объемно-блочному жилищному строительству не распространяются на каркасно-панельные жилые дома.

Нормы накладных расходов на работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, выполняемые по утвержденному государственному плану подрядных работ, принимают в установленных размерах. Нормы для ремонтных организаций определяют соответствующие министерства, государственные комитеты и ведомства СССР и Советы Министров союзных республик в размерах, не превышающих предельных норм накладных расходов на строительные работы, установленных органу, в ведении которого находятся эти организации. Норма плановых накоплений для нового строительства принята в размере 8 % к общей сумме сметных прямых затрат и накладных расходов.

В предельных нормах накладных расходов не учтены подлежащие возмещению в установленном порядке сверх этих норм следующие затраты, обусловленные:

выплатой единовременного вознаграждения за выслугу лет и процентных надбавок за работу в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним;

подвижным и разъездным характером работ;

командированием работников для выполнения строительных работ;

увеличением расходов на командировки для выполнения монтажных и специальных строительных работ на объектах, расположенных в местностях, где применяют коэффициенты к заработной плате;

перебазированием строительно-монтажных организаций;

предоставлением дополнительных ежегодных оплачиваемых отпусков рабочим, занятым на строительно-монтажных работах и в подсобных производствах.

Для строительных и ремонтно-строительных организаций, выполняющих работы в районах с тяжелыми климатическими условиями, в районах Крайнего Севера, в пустынях и высокогорных местностях, могут быть установлены повышенные нормы накладных расходов. Ниже приведен перечень местностей, в которых они могут быть установлены на строительные, внутренние санитарно-технические работы и работы по монтажу металлоконструкций:

районы Крайнего Севера и местности, приравненные к районам Крайнего Севера, а также районы Хабаровского и Приморского краев, Амурской и Магаданской областей;

пустыни и полупустынные районы, перечень которых утвержден Советами Министров союзных республик;

районы с тяжелыми климатическими условиями, а также высокогорные районы (1500 м и более над уровнем моря), перечень которых утвержден Советами Министров союзных республик.

Установлены нормы заготовительно-складских расходов в процентах к сметной стоимости (франко-приобъектный склад):

строительных, санитарно-технических и электротехнических материалов, изделий и конструкций - 2%

оборудования - 1,2%

стальных конструкций - 0,75%

Сметную стоимость отдельных видов ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ, выполняемых при капитальном ремонте зданий и сооружений, определяют по формуле

$$C = (O_1 E_1 + O_2 E_2 + O_3 E_3 + \dots + O_n E_n) + C_{н.р.} + C_{п.н.} \quad (5.2)$$

где С - сметная стоимость ремонтно-строительных, строительно-монтажных работ; О - объемы ремонтных, строительных и монтажных работ; Е - единичные расценки на ремонтные, строительные и монтажные работы; С<sub>н.р.</sub> - накладные расходы, исчисляемые в процентах от суммы прямых затрат; С<sub>п.н.</sub> - плановые накопления, исчисленные в процентах от суммы прямых затрат и накладных расходов,

#### 5.4. НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ И ПЛАНОВЫЕ НАКОПЛЕНИЯ

На различные виды строительно-монтажных работ устанавливают различные нормы накладных расходов. В настоящее время действуют накладные расходы на строительные, специальные строительные и монтажные работы.

Нормы накладных расходов применяют в порядке, установленном Госстроем СССР. Этот порядок, а также утвержденные нормы накладных расходов опубликованы в Сборнике норм накладных расходов в строительстве.

В локальных сметах и сметных расчетах накладные расходы определяют по установленным нормам от суммы сметных прямых затрат по строительным работам и основной заработной платы рабочих по монтажным работам от итога этих затрат по локальной смете (локальному сметному расчету) в целом, а при необходимости - и по соответствующим их разделам.

Для установления величины нормативной условно чистой продукции, содержащейся в нормах накладных расходов, Госстроем СССР определены нормативы в процентах к сумме основной заработной платы рабочих и стоимости эксплуатации строительных машин, входящих в сметные прямые затраты.

Перечень статей накладных расходов, разработанный Госстроем СССР с участием Госплана СССР, Стройбанка СССР и согласованный с Минфином СССР, дан в прил. 8 к ч. IV СНиП: «Правила разработки и применения норм накладных расходов и плановых накоплений в строительстве».

Накладные расходы в указанном Перечне подразделяются на:

I. Административно-хозяйственные расходы.

II. Расходы на обслуживание работников строительства.

III. Расходы на организацию работ на строительных площадках.

IV. Прочие накладные расходы.

V. Затраты, не учтенные в нормах накладных расходов, но относимые на накладные расходы.

1. Административно-хозяйственные расходы. К этим расходам относятся расходы на содержание аппарата управления, лимитируемые предельными ассигнованиями, и расходы на содержание аппарата, не лимитируемые предельными ассигнованиями, а также прочие административно-хозяйственные расходы.

Расходы на содержание аппарата управления, лимитируемые предельными ассигнованиями, учитывают:

основную и дополнительную заработную плату инженерно-технических работников, служащих и младшего обслуживающего персонала, включая работников экономических лабораторий и лабораторий по научной организации труда<sup>1</sup>;

расходы на канцелярские принадлежности, типографские и переплетные работы, приобретение справочников, прейскурантов, каталогов и бланков для учета и отчетности;

взносы на государственное и социальное страхование;

почтово-телеграфные и телефонные расходы, включая расходы на содержание телефонных станций, телетайпов, коммутаторов, диспетчерской связи и радиосвязи;

затраты на содержание служебных зданий и помещений (отопление, освещение, канализация, водоснабжение и содержание в чистоте), на текущий ремонт этих зданий, а также инвентаря административно-управленческого назначения, числящегося в основных средствах;

расходы, связанные со служебными разъездами работников аппарата управления и линейного производственно-технического персонала в пределах пункта нахождения организации;

основную и дополнительную заработную плату, включая расходы на премии шоферов и другого персонала, обслуживающего служебные легковые автомобили;

взносы на государственное социальное страхование шоферов и других работников, обслуживающих легковые автомобили;

расходы на содержание и эксплуатацию служебных легковых автомобилей, числящихся на балансе организаций, работников аппарата управления этих организаций, на наем служебных легковых автомобилей из автохозяйств общего пользования, а также из всех других автохозяйств;

основная и дополнительная заработная плата работников ведомственной охраны, включая военизированную, сторожевую и профессиональную пожарную охрану, в тех случаях, когда организации в установленном порядке предоставлено право иметь ведомственную охрану, взносы на государственное социальное страхование указанных работников;

канцелярские, почтово-телеграфные и другие прочие расходы на содержание ведомственной охраны;

расходы на оплату вневедомственной охраны, представляемой органами внутренних дел, пожарной охраны, осуществляемой в порядке оказания услуг другими предприятиями и организациями;

расходы на командировки работников аппарата управления, включая шоферов и других работников, обслуживающих легковые автомобили, работников охраны, а также старших мастеров, мастеров участков, старших производителей работ (начальников участков), производителей работ и участковых механиков, входящих в состав линейного персонала, заработная плата которых не включается в предельные ассигнования.

Расходы на содержание аппарата управления, не лимитируемые предельными ассигнованиями, учитывают:

основную и дополнительную плату старших производителей работ (начальников участков), производителей работ, старших мастеров, мастеров строительных участков и участковых механиков всех строительно-монтажных организаций, независимо от их наименования, если этим организациям в установленном порядке утвержден план подрядных работ;

взносы на государственное социальное страхование указанных работников.

---

<sup>1</sup> Перечень должностей, относящихся к аппарату управления, устанавливает Минфин СССР и ЦСУ СССР.

Прочие административно-хозяйственные расходы учитывают: расходы, связанные с оплатой затрат работников аппарата управления по переезду и выплатой им подъемных в соответствии с действующим законодательством;

амортизационные отчисления по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления, износ и ремонт малоценного инвентаря административно-управленческого назначения;

расходы на оплату услуг (для аппарата управления) вычислительных центров и машиносчетных станций;

отчисления на содержание вышестоящих организаций.

II. Расходы на обслуживание работников строительства учитывают: дополнительную заработную плату рабочих основного производства строительно-монтажных работ, в том числе на строительство временных

(титульных) зданий и сооружений, а также оплату рабочих по эксплуатации и обслуживанию строительных машин и рабочих, занятых на некапитальных работах, выполняемых за счет накладных расходов.

В состав дополнительной заработной платы входят:

заработная плата рабочих за время простоев по атмосферным условиям;

суммы, резервируемые на оплату отпусков рабочим, включая отпуска молодым рабочим после окончания школ и училищ профтехобразования;

доплата в связи с пониженными нормами выработки у молодых рабочих;

оплата льготных часов подростков;

доплата до средней заработной платы беременным женщинам; оплата перерывов в работе кормящих матерей; доплата бригадирам за руководство бригадой; выходное пособие;

расходы в связи с предоставлением рабочим в предусмотренных законом случаях услуг бесплатно или на льготных условиях;

доплата рабочим за работу во вторую и третью смены, а также дежурным электромонтерам, слесарям, сантехникам, кочегарам и другим рабочим за работу в ночное время;

выплата рабочим за время выполнения государственных обязанностей;

выплата рабочим за время прохождения медицинских осмотров;

взносы на государственное социальное страхование со всей суммы основной и дополнительной заработной платы, начисленной рабочим основного производства строительных и монтажных работ, в том числе на строительстве временных (титульных) зданий и сооружений, включая рабочих по эксплуатации строительных машин и рабочих, занятых на некапитальных работах, производимых за счет накладных расходов, а также с различных видов премий, входящих в состав фонда заработной платы указанных рабочих, премий за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства, выполняемых за счет средств, получаемых от заказчиков, вознаграждений по итогам года и премий, выплачиваемых из фонда материального поощрения;

убытки от эксплуатации жилых домов непостоянного типа<sup>1</sup>.

расходы на обеспечение санитарно-технических и культурно-бытовых условий; амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на текущий ремонт и перемещение контейнерных и сборно-разборных мобильных (инвентарных) зданий санитарно-бытового назначения, возводимых за счет средств, предусматриваемых на временные здания и сооружения в сводном сметном расчете стройки, или арендуемых;

расходы на содержание санитарно-бытовых помещений;

основная и дополнительная заработная плата (со взносами на государственное социальное страхование) уборщиц, дежурных слесарей, электриков и других категорий обслуживающего персонала, расходы на отопление, водоснабжение, канализацию, освещение, а также стоимость предметов гигиены, предусмотренных табелем для душевых и умывальников;

амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на текущий ремонт, освещение и отопление помещений, предоставляемых предприятиям общественного питания, а также расходы по доставке пищи на рабочее место;

амортизационные отчисления (арендная плата) по помещениям и сооружениям, переданным комитетам профсоюзов в бесплатное пользование проведения культурно-просветительной, оздоровительной, физкультурной и спортивной работы среди рабочих и служащих;

расходы на охрану труда и технику безопасности: износ и расходы на ремонт и стирку бесплатно выдаваемой в предусмотренных законом случаях специальной одежды, обуви и защитных приспособлений;

стоимость бесплатно выдаваемых в предусмотренных законом случаях нейтрализующих веществ, жиров, молока и др.;

расходы, связанные с приобретением аптечек и медикаментов;

затраты на приобретение справочников, плакатов и диапозитивов по технике безопасности, предупреждению несчастных случаев и заболеваний на строительстве, а также улучшению условий труда;

расходы на обучение рабочих безопасным методам работы и на оборудование кабинетов по технике безопасности;

прочие расходы, предусмотренные номенклатурой мероприятий по охране труда и технике безопасности, кроме расходов, имеющих характер капитальных вложений;

отчисления профсоюзным организациям на культурно-массовую и физкультурную работу.

---

1 Убытки по содержанию капитальных жилых зданий возмещаются строительным организациям в порядке распределения прибыли или за счет экономии от снижения себестоимости строительного-монтажных работ и плановых накоплений в незавершенном производстве.



III. Расходы на организацию работ на строительных площадках учитывают:

амортизационные отчисления (арендная плата), расходы на текущий ремонт и перемещение производственных приспособлений и оборудования, учитываемых в составе соответственно основных и арендуемых средств, содержание которых не предусмотрено в сметных прямых затратах и к которым относятся: мобильные (инвентарные) здания контейнерного и сборно-разборного типа (за исключением предназначенных для санитарно-бытового обслуживания);

треноги, приспособления для намотки и очистки сварочной проволоки, ручные центрирующие приспособления для сварки труб, насосы и прессы ручные гидравлические;

переносные металлические и деревянные лестницы с площадками, верстаки металлические, инвентарные козелки, лари;

мелкие такелажные и монтажные приспособления, применяемые при производстве строительных и монтажных работ: тали, ручные лебедки, домкраты, динамометры и пр.;

мерные ящики, бункеры, ящики и бады для бетонов и растворов, тачки;

аппараты для сварки проводов, воздуходувы, сдувочно-рассекающие и вытяжные переносные вентиляционные установки для работ с применением взрывоопасных мастик и полимерных материалов, электросушилки для сушки строительных конструкций, генераторы ацетиленовые (кроме применяемых при монтаже оборудования);

оградительная техника опасных зон производства работ; шлагбаумы, сигнальные мачты, радиоустановки, прожекторы;

износ и расходы по ремонту малоценных и быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве строительных и монтажных работ и не относящиеся к основным средствам;

износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием, монтажом и демонтажом временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств, к которым относятся: приобъектные конторы и кладовые производителей работ и мастеров;

складские помещения и навесы при объекте строительства;

душевые, кубовые, неканализованные уборные и помещения для обогрева рабочих;

настилы, стремянки, лестницы, переходные мостики, ходовые доски, приспособления по технике безопасности;

инвентарные унифицированные средства подмащивания: люльки, вышки, инвентарные площадки, подмости и т. п.;

заборы и ограждения, необходимые для производства работ (кроме специальных и архитектурно оформленных), предохранительные козырьки, укрытия при производстве буровзрывных работ;

временные разводки от магистральных и разводящих сетей электроэнергии, воды, пара газа и воздуха в пределах рабочей зоны (территории в пределах до 25 м от периметра зданий или от линейных сооружений);

расходы, связанные с приспособлением строящихся и существующих на строительных площадках зданий вместо строительства указанных выше временных (нетитульных) зданий и сооружений;

содержание пожарной и сторожевой охраны: расходы на содержание и износ противопожарного инвентаря, оборудования и спецодежды; амортизационные отчисления и расходы на текущий ремонт и содержание караульных помещений и пожарных депо (гаражей), включая заработную плату (со взносами на государственное социальное страхование) уборщиц и других рабочих, обслуживающих эти помещения;

расходы на нормативные работы и рационализацию производства: отчисления проектно-технологическим трестам по организации и технической помощи строительству (оргтехстрой) и нормативно-исследовательским станциям за выполненные работы по распределению и внедрению передовых методов и научной организации труда, нормированию труда и изданию нормативно-технической литературы о передовом опыте в строительстве;

затраты на проведение опытно-экспериментальных работ, изготовление и испытание моделей и образцов по изобретениям и рационализаторским предложениям; расходы по организации выставок и смотров, конкурсов и других мероприятий по изобретательству и рационализации; выплата вознаграждений авторам изобретений и рационализаторских предложений; выплата премий работникам за содействие по внедрению изобретений и рационализаторских предложений;

отчисления на проведение централизованных научно-исследовательских и опытно-экспериментальных работ; геодезические работы, осуществляемые при производстве строительных и монтажных работ;

расходы по проектированию производства работ;

содержанию производственных лабораторий (кроме экономических и по научной организации труда). По этим статьям учитывают: основную и дополнительную заработную плату (со взносами на государственное

социальное страхование) работников;

расходы на экспертизу и консультации, на оплату услуг, оказываемых лабораториям другими организациями; прочие расходы и другие затраты на благоустройство и содержание строительных площадок: основная и дополнительная заработная плата рабочих (с взносами на государственное социальное страхование) и другие расходы по уборке и очистке (с вывозкой мусора) территории строительства и прилегающей к ней уличной полосы, включая участки дорог и тротуаров, устройству дорожек, мостиков и другим работам, связанным с благоустройством территории строительных площадок; на электроэнергию (в том числе от временных электростанций), приобретение электроламп, заработную плату дежурных электромонтеров и другие расходы, связанные с освещением территорий строительства;

расходы по подготовке объектов строительства к сдаче. На эту статью относятся основная и дополнительная заработная плата (со взносами на государственное социальное страхование) дежурных слесарей-сантехников и электромонтеров, ключниц, рабочих по уборке мусора, мытью полов и окон; расходы на приобретение моющих средств и других материалов, необходимых для уборки при сдаче объектов; расходы на отопление в период сдачи объектов; расходы на вывозку строительного мусора с площадки после окончания строительства объекта;

затраты на командировки работников для выполнения монтажных и специальных строительных работ, предусмотренных едиными предельными нормами накладных расходов на монтажные и специальные строительные работы, кроме затрат, связанных с увеличением расходов (сверх учтенных в нормах) на командирование работников строительно-монтажных организаций для выполнения указанных работ на объектах, расположенных в местностях, где принимают коэффициенты к заработной плате, на объектах производственного назначения, списки которых утверждают Советы Министров союзных республик, а также объектах, строящихся на основе компенсационных соглашений;

средства, расходуемые на перебазирование линейных строительных организаций и их подразделений в пределах стройки (за исключением расходов по перемещению строительных машин и механизмов, учтенных в стоимости машино-смен, а также расходов по перебазированию строительно-монтажных организаций на другую стройку, отдельно предусматриваемых в сводном сметном расчете на строительство и оплачиваемых заказчиком).

IV. Прочие накладные расходы учитывают: отчисления средств в фонд премирования за создание и внедрение новой техники;

отчисления в фонд министра на премирование работников предприятий и организаций за выполнение важных заданий и оказание единовременной помощи;

расходы на содержание редакций многотиражных газет и радиогазет.

V. Затраты, не учтенные в нормах накладных расходов, но относимые на накладные расходы, включают:

обязательные платежи, не предусмотренные нормами накладных расходов и производимые в соответствии с действующими положениями и постановлениями: платежи по регрессным искам, недостачи и потери от порчи материальных ценностей сверх норм естественной убыли в случаях, когда конкретные виновники недостачи и порчи не установлены;

отчисления средств в фонд освоения новой техники (в тех организациях, в которых этот фонд создается);

отчисления на финансирование строительства временных (титульных) зданий и сооружений, производимые в размере средств, предусмотренных на их возведение в составе сметной стоимости объектов;

выплата премий за ввод в действие производственных мощностей и объектов (в случаях исчерпания средств по сводному сметному расчету на строительство) при наличии сверхплановой прибыли;

затраты, возмещаемые заказчиком сверх накладных расходов (расходы, связанные с подвижным и разъездным характером работ, перевозкой рабочих, отчисления в резерв на выплату вознаграждения за выслугу лет и другие выплаты и льготы).

#### **ПЛАНОВЫЕ НАКОПЛЕНИЯ**

Плановые накопления - это нормативная прибыль от выполнения строительных, монтажных работ. Норма плановых накоплений составляет 8 % к общей сумме сметных прямых и накладных расходов. Эта норма является единой. Она учитывает следующие статьи затрат: платежи в бюджет за пользование производственными фондами; отчисления в фонды экономического стимулирования; прирост собственных оборотных средств; оплата процентов за банковский кредит; оплата подготовки и повышения квалификации кадров; возмещение затрат по жилищно-коммунальному хозяйству; расходы по хозяйственному содержанию культурно-бытовых зданий, передаваемых профсоюзным организациям; содержание и ремонт автомобильных дорог местного назначения; образование единого фонда развития науки и техники.

Плановые накопления учитывают в локальных сметах (локальных сметных расчетах) в установленном

размере, независимо от того, каким способом осуществляют данное строительство – подрядным или хозяйственным.

Для министерств, ведомств СССР и союзных республик утверждены средние нормы накладных расходов на строительные работы, а для некоторых министерств и ведомств СССР – предельные нормы. На монтажные и специальные работы (монтаж металлических конструкций, санитарно-технические внутренние работы, буровзрывные и горно-капитальные подземные работы) установлены предельные нормы накладных расходов для всех исполнителей этих работ (табл. 5.5).

Постановлением Совета Министров СССР от 28 марта 1983 г. № 249 предусмотрено, что министерства и ведомства СССР и Советы Министров союзных республик обязаны установить предельные нормы накладных расходов по крупнопанельному жилищному строительству ниже предельных норм накладных расходов на строительные работы не менее чем на 20 %.

Совет Министров РСФСР постановлением от 5 ноября 1987 г. № 421 «О предельных нормах накладных расходов и норме плановых накоплений для ремонтно-строительных организаций Мосгорисполкома» принял предложение Мосгорисполкома, согласованное с Госстроем РСФСР, Госпланом РСФСР и Минфином РСФСР, и утвердил предельные нормы накладных расходов для ремонтно-строительных организаций Главмосремонта в размере 17,3 %, Главмосжилуправления – 16,2%, Главмосдоруправления – 9,1% и других организаций Мосгорисполкома – 14,3 % к сметным прямым затратам, а также нормы плановых накоплений для указанных организаций в размере 6 % к общей сумме прямых затрат и накладных расходов.

Таблица 5.5. Предельные нормы накладных расходов на монтажные и специальные строительные работы для всех исполнителей этих работ, %

Работы	Предельные нормы накладных расходов, %
Монтаж оборудования и монтажные работы:	К основной заработной плате рабочих
Монтаж оборудования	80
Прокладка и монтаж междугородных линий связи	153
Прокладка и монтаж сельских и городских сетей связи, а также устройство сигнализации, блокировки и связи на железных дорогах	77
Монтаж оборудования радиообъектов	84
Электромонтажные работы	87
	К сметной стоимости прямых затрат
Монтаж металлических конструкций	8,6
Горно-капитальные подземные работы	27,1
Буровзрывные работы	17,3
Внутренние санитарно-технические работы	13,3

Постановление Совета Министров РСФСР от 5 ноября 1987 г. введено в действие с 1 января 1988 г.

Госстрой РСФСР, рассмотрев вопрос о порядке применения предельной нормы накладных расходов, утвержденной для организаций Главмосремонта письмом от 1 марта 1988 г. № 6-28/149, разъяснил следующее. При определении сметной стоимости капитального ремонта и нового строительства и расчетах между заказчиком и подрядчиком следует применять предельные нормы накладных расходов на ремонтно-строительные работы – 17,3% к сметным прямым затратам и единые предельные нормы накладных расходов на монтажные и специальные работы, установленные для всех исполнителей этих работ независимо от их ведомственной принадлежности, за исключением нормы накладных расходов на внутренние санитарно-технические работы. При выполнении организациями Главмосремонта санитарно-технических работ надо применять нормы накладных расходов, установленные для ремонтно-строительных работ.

При составлении смет накладные расходы принимают такими, какие установлены для организации – исполнителя работ. При подрядном способе строительства в сметной документации принимают накладные расходы на общестроительные работы (предельные), установленные для генерального подрядчика. При расчетах за выполненные работы накладные расходы принимают в размерах, установленных для соответствующей субподрядной организации.

Учитывая сложность и специфику строительства, реконструкции, реставрации и ремонта зданий и сооружений в центре Москвы с исторически сложившейся застройкой, Госстрой СССР принял решение о возможности компенсировать дополнительные затраты, связанные с вышеуказанными работами (письмо от 30 марта 1988г. № 10-Д «О поправочных коэффициентах к сметной стоимости работ, выполняемых на

объектах в центре Москвы»). В письме указано, что Совет Министров СССР распоряжением от 15 сентября 1987 г. № 2007 разрешил в виде исключения Мосгорисполкому, министерствам и ведомствам применять в 1988-1995 гг. коэффициент 1,25 к единичным расценкам, тарифным ставкам и должностным окладам рабочих, ИТР и служащих, непосредственно участвующих в проектировании, строительстве, реконструкции, реставрации и ремонте зданий и сооружений в центре Москвы, с включением этих расходов в соответствующие сметы и фонды заработной платы.

В целях упрощения определения и возмещения строительно-монтажным, ремонтно-строительным, ремонтным и реставрационным организациям дополнительных расходов по заработной плате Госстрой СССР считает возможным разрешить применение при составлении сметной документации и расчетах после 1 января 1988 г. к сметной стоимости работ на указанных объектах строительства, реконструкции и ремонта коэффициента 1,06 и объектах реконструкции - 1,1 с включением этих расходов в объем выполненных работ.

#### **5.5. ЗАТРАТЫ НА ВРЕМЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

К временным зданиям и сооружениям относятся специально возводимые и приспособляемые на период строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных, ремонтно-строительных работ и обслуживания работников строительства.

Временные здания и сооружения подразделяются на титульные и нетитульные. Титульные временные здания и сооружения перечислены в приложении к главе ч. IV СНиП 1-9-84. Работы и затраты, относящиеся к титульным временным зданиям и сооружениям приведены ниже (см. с. 297).

Средства на строительство титульных временных зданий и сооружений включены в главу «Временные здания и сооружения» сводного сметного расчета. Размер указанных средств определяют по сметным нормам, утвержденным Госстроем СССР,

К нетитульным временным зданиям, сооружениям, приспособлениям и устройствам относятся:

приобъектные конторы и кладовые производителей работ и мастеров, складские помещения и навесы при объекте строительства или объекте капитального ремонта, душевые, кубовые, неканализационные уборные и помещения для обогрева рабочих;

настилы, стремянки, лестницы, переходные мостики, ходовые доски, приспособления по технике безопасности;

инвентарные унифицированные средства подмащивания типа люлек, вышек инвентарных площадок, подмостей и т. п., заборы и ограждения (кроме специальных и архитектурно оформленных), предохранительные козырьки;

временные разводки от магистральных и разводящих сетей электроэнергии, воды, пара, газа и воздуха в пределах рабочей зоны (территории в пределах до 25 м от периметра зданий или линейных сооружений).

Расходы, связанные с приспособлением строящихся и существующих зданий и сооружений вместо строительства указанных выше нетитульных временных зданий и сооружений, а также расходы по возведению, сборке, разборке, амортизации, текущему ремонту и перемещению нетитульных временных зданий и сооружений учитываются нормами накладных расходов.

В качестве временных зданий и сооружений должны применяться контейнерные и сборно-разборные мобильные (инвентарные) здания и сооружения, числящиеся в основных средствах строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций.

Расчеты между заказчиками и подрядчиками за временные здания и сооружения по взаимной договоренности можно производить либо по установленной сметной норме, применяемой в сводном сметном расчете для определения сметного лимита на эти цели, либо за фактически построенные временные здания и сооружения. В первом случае средства на временные здания и сооружения начисляют на стоимость строительных и монтажных работ в объектных сметах, составленных по рабочим чертежам и предназначенных для расчетов.

#### **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ЗАТРАТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИТУЛЬНЫМ ВРЕМЕННЫМ ЗДАНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ И УЧТЕННЫХ СМЕТНЫМИ НОРМАМИ**

1. Временное приспособление вновь построенных зданий и сооружений для обслуживания работников строительства, восстановление и ремонт их по окончании использования.
2. Аренда и приспособление существующих помещений с последующей ликвидацией обустройств.
3. Временное приспособление вновь построенных и существующих постоянных зданий и сооружений для производственных нужд строительства, восстановление и ремонт их после окончания использования.

4. Перемещение конструкций и деталей производственных и складских, вспомогательных, жилых и общественных контейнеров и сборно-разборных мобильных (инвентарных) зданий и сооружений на строительную площадку, устройство оснований и фундаментов, монтаж с необходимой отделкой, монтаж оборудования, ввод инженерных сетей, создание и благоустройство временных поселков, разборка и демонтаж, восстановление площадки, перемещение конструкций и деталей на склад.
5. Устройство и разборка сетей связи и временных коммуникаций для обеспечения электроэнергией, водой, теплотой и т. п. на строительной площадке от распределительных устройств до отдельных объектов.
6. Временные материально-технические склады на строительной площадке закрытые (отапливаемые и неотапливаемые) и открытые для материалов, изделий и конструкций и оборудования, кроме кладовых • производителей работ, и мастеров, складских помещений и навесов при объектах строительства.
7. Временные обустройства (площадки, платформы и др.) для материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также для погрузочно-разгрузочных работ.
8. Временные производственные мастерские (ремонтно-механические, арматурные, столярно-плотничные и др.) и кузницы.
9. Временные электростанции, котельные, насосные, компрессорные, калориферные, вентиляторные.
10. Временные камнедробильно-сортировочные установки, бетонорастворные узлы и установки для приготовления бетона и раствора с обустройствами на территории строительства или передвижные на линейном строительстве.
11. Полигоны для изготовления железобетонных и бетонных изделий и доборных элементов с пропарочными камерами.
12. Площадки, стенды для укрупнительной и предварительной сборки оборудования.
13. Временные лаборатории для испытания строительных материалов и изделий на строительных площадках.
14. Временные сооружения, связанные с противопожарными мероприятиями и охраной на территории строительства.
15. Устройство оснований и фундаментов под машины и механизмы, для которых эти затраты не учтены в стоимости 1 маш.-ч (кроме рельсовых путей под башенные, козловые и портално-стреловые краны).
16. Временные конторы строительного-монтажных участков, строительного-монтажных поездов, строительных управлений или трестов-площадок.
17. Специальные и архитектурно оформленные заборы и ограждения в городах.

При расчетах за фактически построенные временные здания, сооружения за каждый такой объект, предусмотренный проектом организации строительства или проектом организации капитального ремонта, или перечнем титульных временных зданий и сооружений, согласованным генеральным подрядчиком и утвержденным заказчиком, составляют рабочие чертежи и сметы к ним.

По решению инстанции, утверждающей проект (рабочий проект), чертежи и сметы на устройство сложных нетиповых временных сооружений (водо-, тепло- и энергоснабжения и т. п.) разрабатывает проектная организация в составе рабочей документации. В остальных случаях рабочие чертежи и сметы на строительство временных зданий и сооружений разрабатывает строительного-монтажная или ремонтно-строительная организация за счет накладных расходов.

По мере готовности отдельные титульные временные здания и сооружения оплачивают за счет средств, предусмотренных на эти цели в главе «Временные здания и сооружения» сводного сметного расчета, принимают в эксплуатацию, зачисляются в основные средства заказчика и сдают в аренду подрядчику. За время аренды временных зданий и сооружений (кроме временных автомобильных дорог и архитектурно оформленных заборов) заказчик взимает с подрядчика арендную плату (ежемесячно) по установленным нормам. По миновании надобности такие временные здания и сооружения демонстрируют без списания их стоимости с баланса заказчика.

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за временные здания и сооружения по установленной процентной сметной норме общий лимит средств на строительство временных зданий и сооружений, определенный в сводном сметном расчете по этой же норме, не может быть увеличен при его недостаточности.

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически построенные временные объекты в соответствии с утвержденным заказчиком перечнем недостающие средства сверх лимита, определенного в сводном сметном расчете по соответствующей процентной норме Сборника сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений, могут быть восполнены заказчиком в пределах общей сметной стоимости по сводному сметному расчету за счет резерва средств на непредвиденные работы и затраты, а при исчерпании резерва - за счет экономии, полученной в результате уточнения на основании рабочих чертежей сметной стоимости работ.

За счет предусмотренных в сводном сметном расчете средств на временные здания и сооружения

генеральные подрядные организации министерств и ведомств могут приобретать для использования мобильные контейнерные и сборно-разборные здания и сооружения. Сметную стоимость монтажа таких зданий и сооружений определяют с включением в нее стоимости комплектов деталей, если последние приобретены в установленном порядке за счет средств, предусмотренных в сводном сметном расчете в главе «Временные здания и сооружения». После их демонтажа соответствующие комплекты передаются заказчиком в основные средства генерального подрядчика.

#### **5.6. ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ АККОРДНОЙ ОПЛАТЫ ТРУДА**

Средства, связанные с применением аккордной оплаты труда, предназначены для выплаты премии бригаде (звену, рабочему) при выполнении аккордного задания. Порядок перевода рабочих на аккордную оплату труда и порядок выплаты премий установлены «Положением об аккордной оплате труда в строительстве», утвержденным постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 13 июля 1979 г. № 120/324/16-37.

Средства на покрытие затрат по применению аккордной оплаты труда определяют в процентах от сметной стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета производственного строительства, жилых домов, объектов культурно-бытового и коммунального назначения в следующих размерах (для нового строительства): 2,2 % - для подрядных строительно-монтажных организаций союзных и республиканских строительных министерств, Госагропрома СССР, Минуглепрома СССР, Мингео СССР, исполкомов Советов народных депутатов Москвы, Ленинграда, Ташкента, Алма-Аты; 1,5% - для подрядных строительно-монтажных организаций других министерств и ведомств.

#### **5.7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОМЕЖУТОЧНЫМ СКЛАДИРОВАНИЕМ МАТЕРИАЛОВ, ИЗДЕЛИЙ, КОНСТРУКЦИЙ**

При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов жилищно-гражданского и производственного назначения в городах на территории застроенных кварталов, если проектом организации строительства (капитального ремонта) предусмотрено устройство промежуточной базы для складирования бетонных, железобетонных конструкций, дополнительные затраты на их транспортирование и погрузочно-разгрузочные работы определяют особым расчетом. Эти средства показываются в графах 4 и 8 Сводного сметного расчета.

#### **5.8. ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ВЫПЛАТОЙ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА ВЫСЛУГУ ЛЕТ**

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 ноября 1986 г. № 1405 на работников ремонтно-строительных организаций Минжилгражданстроя РСФСР распространены льготы, предусмотренные пп. 10 и 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 3 января 1979 г. № 3.

Согласно разъяснению Госстроя от 17 апреля 1987 г. № 15-43/6, доведенному до сведения и руководства Минжилгражданстроя РСФСР, Минжилкомхоза РСФСР, Советов Министров автономных республик, край- и облизполкомов единовременные вознаграждения за выслугу лет включаются в сметы на основе расчетов.

В качестве базы для расчета принимают численность работников подрядных организаций с распределением по стажу и среднюю месячную тарифную ставку (должностной оклад). Общая сумма возмещения вознаграждения в расчете на год относится к стоимости ремонтно-строительных работ, выполняемых организацией Минжилгражданстроя РСФСР за тот же период. Полученный процент используют при установлении лимита средств на возмещение затрат по выплате единовременного вознаграждения за выслугу лет в главе «Прочие работы и затраты» сводных сметных расчетов на капитальный ремонт зданий и сооружений.

Возмещение указанных затрат производят в порядке, предусмотренном п. 11 письма Госстроя СССР, Стройбанка СССР и Госбанка СССР от 14 ноября 1980 г. № 108-Д/233/318.

Вознаграждение за выслугу лет выплачивают после первого года работы (размер зависит от стажа непрерывной работы) рабочим, руководящим, инженерно-техническим работникам и служащим, занятым на строительно-монтажных и ремонтно-строительных работах, в подсобных производствах, и работающим в строительно-монтажных трестах, строительно-монтажных управлениях и в приравненных к ним организациях, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов подрядным способом, и во входящих в их состав управлениях производственно-технической комплектации.

#### **5.9. ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА МАТЕРИАЛЫ, ИЗДЕЛИЯ И КОНСТРУКЦИИ**

Госстрой СССР письмом от 15 августа 1983 г. № 63-Д установил предельные цены на материалы, изделия

и конструкции для составления сметной документации и для включения в объем строительно-монтажных работ.

**Таблица 5.6. Предельные цены на материалы, изделия и конструкции для учета в объемах строительно-монтажных работ**

№ п.п.	Наименование или характеристика материалов, изделий и конструкций	Ед. изм.	Предельные цены, руб.
1	Строительные стальные конструкции. Конструкции всех назначений из углеродистых сталей, кроме легких структурных конструкций каркасов зданий, оконных переплетов и витражей	т	500
2	Легкие структурные конструкции каркасов зданий, независимо от марок сталей, из которых они изготовлены; оконные переплеты и витражи	»	650
3	Конструкции всех назначений из нержавеющей, жаропрочных, легированных и многослойных сталей	»	800
4	Конструкции всех назначений из низколегированных сталей		630
5	Изделия из стального и чугуна литья. Ограждающие строительные конструкции		500
6	Панели ограждающие многослойные и облицовкой из стального оцинкованного или алюминиевого листа с утеплителем	м2 за вычетом проемов	50
<b>Строительные алюминиевые конструкции</b>			
7	Анодированные или покрытые специальными лаками и эмалями оконные переплеты, витражи, двери и перегородки	т	2700
8	Анодированные или покрытые специальными лаками и эмалями подвесные потолки, несущие конструкции	»	2500
9	Неанодированные оконные переплеты, витражи, витрины, двери, перегородки, несущие конструкции	»	2250
10	Панели стеновые глухие без утеплителя декоративная облицовка стен и других строительных конструкций	»	2000
11	Изделия литые, звенья ограждений лестниц и барьеров	»	1200
12	Облицовка (кожухи) защитных покрытий теплоизоляции трубопроводов и оборудования	»	750
<b>Трубы, трубные узлы, фасонные соединительные детали трубопроводов</b>			
13	Из драгоценных металлов и их сплавов (платина, золото, серебро, иридий, палладий и др.)	т	3500
14	Из тугоплавких и редких металлов и их сплавов (молибден, ниобий, вольфрам и др.)	т	2500
15	Из легких цветных металлов и их сплавов (титан, магний, алюминий и др.)	»	2000
16	Из нержавеющей жаропрочных и других легированных сталей, из биметаллов, за исключением труб	»	1500
17	Из тяжелых цветных металлов (свинец, медь и др.)	»	1500
18	Из стали и чугуна эмалированные и освинцованные	»	1800
19	Из графита	»	3000
20	Из фторопласта	»	2500
21	Высокого давления 32 МПа и более	»	1500
22	Линзовые компенсаторы	»	1500
23	Трубы для магистральных нефтепроводов диаметром:		
	530-1220 мм вкл. 1220-1420 мм	»	250 300
24	Трубы из качественных сталей (легированной, нержавеющей и др.)	»	1000
<b>Арматура трубопроводная</b>			
25	Для технологических трубопроводов без приводов и независимо от вида материалов, из которых она изготовлена, условный диаметр 200 мм	шт.	230
26	Устанавливаемая на наружных сетях водопровода, канализации, теплоснабжения, условным диаметром до 600 мм	»	600

27	То же, условным диаметром более 600 мм	»	1150
Огнеупорные изделия			
28	Кремнеземистые (динасовые)	т	200
29	Алюмосиликатные (низко- и среднеглиноземистые)	»	500
30	То же, мелкоштучные	»	1250
31	Алюмосиликатные (высокоглиноземистые)	»	1250
32	Магнезиальные, магнезиально-шпинелидные и магнезиально-силикатные	»	500
33	Углеродистые	»	400
34	Цирконистые	»	1200
35	Из чистых окислов	»	4600
Прочие изделия			
36	Плиты облицовочные пиленные из природного камня		
36	Гранитные	м2	75
37	Мраморные	»	45
38	Светильники, прожекторы и светофоры	шт.	150
39	Плиты бытовые электрические и газовые	»	50
40	Ковровые покрытия (шерстяные, полушерстяные, синтетические и др.) для полов в жилых и гражданских зданиях	м2	12

Примечания: 1. Предельные цены строительных конструкций учитывают стоимость защитных противокоррозионных покрытий всех типов заводского производства. 2. Массу алюминиевых конструкций и изделий принимают с учетом уплотнений прокладок, крепежных и скобяных изделий и защитных покрытий, стоимость которых учтена в оптовых ценах. 3. Предельные цены установлены на стандартные огнеупорные изделия заводского изготовления. 4. Светильники, прожекторы и светофоры стоимостью свыше 150 руб. за единицу относятся к оборудованию по их полной стоимости.

Стоимость материалов, изделий и конструкций, подлежащая включению в объемы строительно-монтажных работ, следует определять на основании предельных цен, указанных в табл. 5.6. При этом к данным ценам необходимо добавлять транспортные и заготовительно-складские расходы. Указанные расходы определяют как разность между сметными и отпускными ценами, приведенными в ценнике сметных цен на соответствующие материалы, изделия и конструкции.

Для материалов, изделий и конструкций, сметные цены на которые отсутствуют в сборниках сметных цен, транспортные и заготовительно-складские расходы определяют на основании данных на аналогичные материалы, изделия и конструкции, а при их отсутствии – исходя из условий доставки с предприятия-изготовителя до приобъектного склада строительства с начислениями на отпускные цены и транспортные расходы установленных заготовительно-складских расходов.

Стоимость импортных материалов, изделий и конструкций, подлежащая включению в объем строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ, надо определять по оптовым ценам на аналогичные отечественные материалы, но не выше установленных на них предельных цен, а на материалы, изделия и конструкции, не имеющие аналогов с отечественными, – по предельным ценам, устанавливаемым Госстроем СССР.

Разницу между оптовыми и предельными ценами учитывают в графе «Прочие затраты» объектной сметы.

Цену материалов для включения в объем строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ и разницу между оптовыми и предельными ценами (компенсация), учитываемую в графе «Прочие затраты» объектной сметы, определяют по формулам:

$$C_{\text{смп}} = C_c - C_x$$

$C_x = C_o - C_p$  – для материалов, единица измерения на которые в ценнике совпадает с единицей измерения, указанной в табл. 5.6

$C_k = C_o - C_{\text{пМн}}$  – для материалов с единицей измерения, отличающейся от измерителя, указанного в табл. 5.6, где  $C_{\text{смп}}$  – цена, включаемая в объем строительно-монтажных работ;  $C_c$  и  $C_o$  – соответственно сметная и оптовая цена по Ценнику, исчисленная со всеми надбавками и скидками



согласно технической части соответствующих разделов; Цк - разница между оптовыми и предельными ценами (компенсация); Мн - масса «нетто», принимаемая в т из соответствующего раздела Ценника.

Порядок применения предельных цен распространяется также на сметные цены, определенные на основании индивидуальных калькуляций.

#### **5.10. ЗАТРАТЫ ПО ВЫВОЗКЕ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА**

Затраты ремонтно-строительных и строительно-монтажных организаций по вывозке строительного мусора учитываются в локальных сметах по сметным нормам и единичным расценкам на ремонтно-строительные работы и единичным расценкам на строительные конструкции и работы, применяемые при составлении сметной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений.

Расходы по вывозке строительного мусора, образующегося в результате производства работ по капитальному ремонту зданий и сооружений, включают в сметную стоимость ремонтно-строительных работ и в Сводном сметном расчете их не выделяют.

Сметная стоимость строительно-монтажных работ по устройству наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, линий связи, кабельных и воздушных электрических сетей, благоустройству и т. п. затраты на вывозку строительного мусора не учитывает.

Стоимость вывозки строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования зданий и сооружений, от пробивки отверстий и борозд, замены конструкций, а также завалов мусора на участке следует определять при составлении сметной документации (в локальных сметах) по действующим единичным расценкам или по «Сборнику № 3 сметных цен на перевозки грузов для строительства» Госстроя СССР, исходя из массы мусора (в т) и расстояний отвозки его от строительной площадки до места свалки (в км).

Вывозку мусора, образующегося в процессе эксплуатации здания и подлежащего уборке до начала ремонтных работ, разрешается включать в смету только при наличии двустороннего акта, подтверждающего наличие и объем мусора и необходимость уборки его ремонтно-строительной организацией.

#### **5.11. ОБ УЧЕТЕ В СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ УДОРОЖАНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ВЫЗЫВАЕМОГО ПРИМЕНЕНИЕМ ИМПОРТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН**

В строительно-монтажных организациях имеется значительное количество строительных машин и механизмов иностранного производства, которые во многом отличаются по мощности, производительности или другим параметрам от машин отечественного производства. В связи с этим Госстрой СССР по согласованию с Госпланом СССР посчитал возможным разрешить в тех случаях, когда проектом предусматривается выполнение строительно-монтажных работ с применением импортной техники, не имеющей отечественных аналогов, составлять на эти работы индивидуальные сметные нормы и единичные расценки на основании действующих производственных норм для импортной техники. Указанные индивидуальные сметные нормы и единичные расценки должны утверждаться в составе проектно-сметной документации.

В сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений удорожание строительно-монтажных работ, вызываемое применением импортных строительных машин, не имеющих отечественных аналогов, необходимо учитывать индивидуальными единичными расценками в порядке, установленном письмом Госстроя СССР от 14 октября 1986 г. № ЛЗ-377-21 «Об определении сметной стоимости работ с применением строительных машин иностранного производства, не имеющих отечественных аналогов». По аналогичным (основным) техническим параметрам по машинам и механизмам отечественного производства учитывать как компенсацию повышенных амортизационных отчислений, включаемую по расчету в графу «Прочие затраты» сводного сметного расчета и оплачиваемую пропорционально выполненному объему работ.

Калькуляции стоимости 1 маш.-ч, сметные нормы и единичные расценки, расчеты размера компенсации для импортных машин должны выполняться по методике НИИЭС на основе действующих норм амортизационных отчислений и нормативного числа часов работы строительных машин в году и на строительной площадке, принятого для машин отечественного производства.

Госстрой СССР в 1987 г. определил перечень импортных машин, применяемых в строительстве и не имеющих аналогов отечественного производства, для которых допускается разработка индивидуальных сметных цен 1 маш.-ч, сметных норм и единичных расценок на строительные и монтажные работы.

В перечне указаны нормы амортизационных отчислений и годовые режимы работы машин, которые надо учитывать при калькулировании индивидуальных сметных нормативов. В годовых режимах работы машин, приведенных в перечне, предусмотрено более интенсивное использование отдельных видов импортной техники по сравнению с машинами отечественного производства. При этом балансовую стоимость

импортных машин следует принимать по бухгалтерским данным.

Перечень импортных машин, применяемых в строительстве и не имеющих аналогов отечественного производства, состоит из десяти разделов: 1) Буровая техника. 2. Сваебойная техника. 3. Грузоподъемные краны. 4. Краны плавучие. 5. Бульдозеры, 6. Экскаваторы, 7. Плавсредства. 8. Техника для тоннелестроения. 9. Техника для дорожного строительства. 10. Прочие машины.

Ниже в качестве примера приведены исходные данные для определения стоимости 1 маш.-ч (нормы амортизационных отчислений и режим работы в ч - в году и на стройплощадке) для грузоподъемных кранов и машин дорожного строительства разных типов, выпускаемых фирмами капиталистических и социалистических стран, и применяемых в СССР (табл. 5.7).

#### 5.12. ПРОЧИЕ ЛИМИТИРОВАННЫЕ ЗАТРАТЫ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В СМЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР в апреле 1986 г. утверждены «Прочие лимитированные затраты для включения в сметную документацию по капитальному ремонту зданий и сооружений». Структура и состав этих затрат следующие.

1. Дополнительные затраты, возникшие в связи с малым объемом внутренних санитарно-технических работ, выполняемых ремонтно-строительными организациями в районных центрах (кроме городов республиканского, краевого и областного подчинения) и сельской местности, возмещают путем применения к итогу прямых затрат в локальных сметах или их разделах коэффициента 1,15.

**Таблица 5.7. Перечень импортных машин, применяемых в строительстве и не имеющих аналогов отечественного производства**

№ п.п.	Машины	Фирма, страна	Марка, тип	Техническая характеристика	Исходные данные для определения стоимости 1 маш.-ч				
					норма амортизационных отчислений		Режим работы, ч		
					шифр	%	в году	на стройплощадке	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	3. Грузоподъемные краны								
1	На гусеничном ходу с гидроприводом (со шнековым буровым оборудованием)			Грузоподъемность, т:			а) Гидротехническое строительство		
	То же	«Хитачи», Япония	КН-180	45	41708	10,9	4000	12 000	
								б) транспортное строительство	
								2600	650
							в) Другие виды строительства		
							3400	350	
2	На гусеничном ходу с виброприводом (со шнековым оборудованием)	«Сумито», Япония	ЛС-408	63,5	41708	10,9	а) Гидротехническое строительство		
	То же						4000	12 000	
								б) Транспортное строительство	
								2600	650
							в) Другие виды строительства		
3	То же	То же	КН-300	70	41708	10,9	3400	350	
4	»		КН-500	90	41708	10,9	3400	350	

5	»	»	ЛС-418	100	41708	10,9	3400	350
	Краны стреловые на спецшасси автомобильного типа	Другие виды строительства						
				Грузоподъемность, т:				
6	То же	«Поклен», Франция	ппм	28	41715	15,5	2900	-
7	»	«Като», Япония	нк-300	30	41715	15,5	2900	-
8	»	«Локомо», Франция	A351H	36	41715	15,5	2900	-
9	»	«Гров», США	TM475ЛП	40	41715	15,5	2900	-
10	»	«Като», Япония	НК-4500	40	41715	15,5	2900	-
11	То же	«Либхер», ФРГ	ЛТМ-1055	55	41715	15,5	2900	-
	Краны стреловые на спецшасси автомобильного типа	Другие виды строительства						
				Грузоподъемность, т:				
12	То же	«Крупп», ФРГ	Крупп-60	60	41715	15,5	2900	-
13	»	«Гров», США	TM-650	65	41715	15,5	2900	-
14	»	«Крупп», ФРГ	Крупп-70	70	41715	15,5	2900	-
15	»	«Локомо», Финляндия	A-870H	70	41715	15,5	2900	-
16	»	«Като», Япония	НК-750	75	41715	15,5	2900	-
17	»	«Либхер», ФРГ	ЛТМ-1080	80	41715	15,5	2900	-
18	»	«Гров», США	TM-1075	90	41715	15,5	2900	-
19	»	«Локомо», Финляндия	A-393H	90	41716	15,5	2900	-
20	»	«Като», Япония	НК-1200	120	41715	15,5	2900	-
21	»	«Коулс», Англия	Стрела	123	41715	15,5	2900	-
22	»	«Либхер», ФРГ	ЛТМ-1125	125	41715	15,5	2900	-
23	»	»	ЛТМ-1160	160	41715	15,5	2900	-
24	»	»	ЛТМ-1300	300	41715	15,5	2900	-
	Краны железнодорожные дизель-электрические	Железнодорожное строительство						
				Грузоподъемность, т:				
25	То же	ГДР	ЕДК-300	60	41715	7,4	2500	700
26	»	»	ЕДК-500	80	41714	7,4	1800	360
27	»		ЕДК-1000	100	41714	7,4	1800	360
	Краны стреловые самоходные с башенно-стреловым оборудованием	Энергетическое строительство						
28	То же	«Либхер», ФРГ	LQ-1250	250	41715	15,5	4500	13 500
29	»	То же	ТС-2000	300	41715	15,5	4500	13 500
30	»	»	LQ-1320	320	41715	15,5	4500	13 500
31	»	»	LQ-1400	400	41715	15,5	4500	13 500
	Краны башенные							
32	То же	Дания	Кролл-10000	240/20	41715	8,6	4500	13 500
33	»	«Кейзор», ФРГ	КБК-1601	240	41715	8,6	4500	13 500
34	Погрузчик универсальный со сменным оборудованием		Другие виды строительства					

		ЧССР	УН4-0.5	1,2-3,3 т	41715	22,0	2400	150	
				1,5-2,5 м					
	9. Техника для дорожного строительства		Строительство дорог						
\$.1	Асфальтоукладчик	ФРГ	Титан 410	450 т/ч	42102	19,0	1800	1800	
9.2	То же	ГДР	С-750	400 т/ч	42102	19,0	1800	1800	
9.3	»	ГДР	А-8	8 т	42106	16,9	1800	1800	
9.4	То же	ГДР	А-12	12 т	42106	16,9	1800	1800	
10.	Прочие машины								
10.4	Автобетононасос	«Мелле», ФРГ	ВР-80	80 м3/ч	42109	25,0	2800	-	

2. Приведенные ниже дополнительные затраты возмещаются в порядке, изложенном в «Указаниях по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы» (УЕРЕР-84):

а) разницу в затратах на электроэнергию при получении ее объектами капитального ремонта по ценам, отличающимся от указанной в п. 1.7 УЕРЕР, определяют в порядке, предусмотренном п. 2.14 СНиП IV-5-82, исходя из нормы расхода электроэнергии 100 тыс. кВт-ч на 1 млн. руб. сметной стоимости ремонтно-строительных работ;

б) разница в затратах на транспортирование автомобильным транспортом привозных материалов, изделий и конструкций для объектов ремонта, расположенных до 10 или свыше 30 км (для металлоконструкций свыше 10 км) от места разгрузки - ближайшей базы (склада) территориального органа, осуществляющего снабжение ремонтно-строительных организаций или ближайшей станции МПС (порта, пристани), открытой для грузовых операций.

Перечисленные в пп. а, б дополнительные затраты после начисления накладных расходов, установленных для генерального подрядчика и плановых накоплений (2,5 %), включают в гл. 9 граф 4 и 5 сводного сметного расчета пропорционально стоимости строительных и монтажных работ при капитальном ремонте зданий и сооружений, а сумма - в гр. 8 или графы 4, 5, 8 объектной сметы;

в) дополнительные расходы по погрузочно-разгрузочным работам исчисляют в порядке, установленном п. 2.16 СНиП IV-5-82. Средства показываются в гл. 9, графах 4, 5 и 8 сводного сметного расчета или тех же графах объектной сметы;

г) затраты возникают в связи с применением лесоматериалов из лиственницы, вместо учтенных в ВЕР других хвойных пород, они определяются расчетом, составляемым в соответствии с п. 2.17 УЕРЕР-84;

д) средства для возмещения дополнительных затрат на транспортировку и погрузочно-разгрузочные работы, связанные с устройством перевалочных баз для местных материалов при производстве ремонтно-строительных работ в городах на территории застроенных кварталов в тех случаях, когда устройство перевалочных баз предусмотрено проектом организации ремонта, определяют расчетом согласно п. 2.15 УЕРЕР-84.

Перечисленные в пп. г и д дополнительные затраты включают в гл. 9 граф 4 и 8 сводного сметного расчета или те же графы объектной сметы.

3. Средства, необходимые для возмещения затрат, связанных с применением аккордной оплаты труда, предусматривают в размерах, определенных на основании отчетных данных генерального подрядчика о фактических затратах, имевших место за предыдущий год в соотношении этих затрат к объему выполненных ремонтно-строительных работ за тот же период. При отсутствии таких данных - в размере 2 % сметной стоимости ремонтно-строительных работ по объектам жилищно-гражданского назначения и 0,9 % по остальным объектам - по итогу глав 1-6 сводного сметного расчета или итога стоимости ремонтно-строительных работ объектной сметы. Эти средства включают в гл. 9 граф 7 и 8 сводного сметного расчета или те же графы объектной сметы.

4. Не учтенные нормами накладных расходов средства, связанные с командированием работников ремонтно-строительных организаций, определяют сметным расчетом, составляемым проектной организацией на основании проекта организации ремонта и исходных данных генерального подрядчика, подтвержденных вышестоящей организацией. Средства показывают в гл. 9 в графах 7 и 8 сводного сметного расчета или в тех же графах объектной сметы.

5. Средства на первогодичный послеосадочный ремонт деревянных зданий с заменой не менее трех рядов венцов по периметру определяют в размере процента сметной стоимости общестроительных работ по локальной смете с учетом накладных расходов и плановых накоплений.

6. Согласно письму Минжилкомхоза РСФСР от 10 марта 1988 г. № 01-03-72 и Минжилгражданстроя РСФСР от 10 марта 1988 г. № 10с-15/227 при определении прочих затрат для включения в сметную документацию по капитальному ремонту зданий и сооружений необходимо также руководствоваться следующими положениями.

Средства, необходимые на возмещение затрат:

на премирование за ввод в действие жилых домов и объектов социально-культурного назначения после капитального ремонта определяют по нормам, установленным Госкомтрудом СССР и Президиумом ВЦСПС.

для возмещения затрат по организованному набору рабочих, их определяют в порядке, предусмотренном п. 3.9 СНиП IV-10-84.

для возмещения затрат, связанных с выплатой единовременных вознаграждений за выслугу лет, определяют в соответствии с письмом Госстроя РСФСР от 17 апреля 1987 г. № 15-43/6. -

на возмещение затрат по перевозке рабочих и служащих автомобильным транспортом к месту работы и обратно определяют в соответствии с п. 3.18 СНиП IV-10-84.

на перевозку имущества жильцов, переселяемых из домов, поставленных на капитальный ремонт, предусматривают в размере, определяемом сметным расчетом.

Эти затраты отражают в гл. 9 в графах 7 и 8 сводного сметного расчета, а при его отсутствии - в объектной смете (после начисления средств на временные здания и сооружения). Если объектная смета не составляется, прочие затраты и работы определяют по итогу локальной сметы после начисления накладных расходов, плановых накоплений и средств на временные здания и сооружения.

Средства на содержание технического надзора заказчика и авторского надзора проектных организаций определяют в размере соответственно 0,7 и 0,4 % полной сметной стоимости, учтенной в главах 1-7 сводного сметного расчета или после начисления прочих дополнительных затрат в объектной смете и показывают в гл. 9 в графах 7 и 8 сводного сметного расчета или в тех же графах объектной сметы.

В сметной документации отдельной строкой должен предусматриваться резерв на непредвиденные работы и затраты, исчисляемый в размере 4 % общей сметной стоимости. Резерв распределяют по гр. 4 сводного сметного расчета (объектной сметы). Часть резерва на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сметной документации (для жилых и общественных зданий 1 %, для прочих зданий, а также для инженерных сетей и благоустройства, включая озеленение и вертикальную планировку, - 1,5 %), включается в объем ремонтно-строительных работ.

В сметную документацию по капитальному ремонту зданий и сооружений не включают затраты на приобретение:

оборудования и машин, являющихся подвижными транспортными единицами, не связанными с технологией производства. Эти оборудование и машины приобретают за счет капитальных вложений, выделяемых целевым назначением;

инвентаря и оборудования для ремонтируемых объектов социально-культурного и коммунального назначения. Эти затраты производятся за счет средств, выделяемых на хозяйственную деятельность соответствующих учреждений или за счет бюджетных ассигнований;

мебели, инвентаря и оборудования для ремонтируемых временных зданий и сооружений, предназначенных для производственных нужд, размещения и обслуживания работников ремонтно-строительных организаций, а также оплату комплектов деталей сборно-разборных и контейнерных мобильных (инвентарных) зданий и сооружений (это затраты производственной базы ремонтно-строительных организаций);

строительство, реконструкцию и расширение производственных баз жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций за счет 10 %-ных отчислений от средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства.

Возмещение прочих затрат, включаемых в сметную документацию на капитальный ремонт зданий и сооружений, осуществляется следующим образом.

Возмещение расходов ремонтно-строительным организациям, связанных с применением аккордной оплаты труда рабочих, производится по фактическим затратам на основе счетов подрядных организаций, подтвержденных бухгалтерскими справками.

Затраты на командирование работников для выполнения ремонтно-строительных работ возмещает ремонтно-строительным организациям заказчик за счет смет на капитальный ремонт в тех случаях, когда на объекты капитального ремонта и реконструкции командированы рабочие 3-го разряда и выше и инженерно-технические работники из другой местности. В случае необходимости командирования в проекте организации капитального ремонта или реконструкции должен быть сделан расчет численности командируемых и продолжительности их пребывания на объекте.

За время нахождения в командировке вместо суточных выплачивается надбавка к заработной плате в размере 50 % тарифной ставки или должностного оклада (для инженерно-технических работников), но не свыше 3 руб. 50 коп. за каждый день пребывания в командировке.

Затраты на командирование рабочих 3-го разряда и выше и инженерно-технических работников для непосредственного выполнения монтажных работ, предусмотренные постановлением Совета Министров СССР от 20 апреля 1959 г. № 423 учтены в накладных расходах на эти работы и отдельно подрядным организациям не возмещаются. Следует также учитывать, что нормами накладных расходов на монтаж оборудования и электромонтажные работы учтены затраты, связанные с командированием

квалифицированных рабочих и инженерно-технических работников для выполнения монтажных работ, в размере 12 % к основной заработной плате рабочих.

Возмещение расходов подрядчиков по организованному набору рабочих заказчик производит по счетам, основанным на фактических затратах. В случаях когда подрядная организация выполняет работы для нескольких заказчиков, фактические расходы должны быть распределены подрядчиком между заказчиками пропорционально объему ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ, предусмотренному договорами подряда.

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 ноября 1986 г. № 1405 на работников ремонтно-строительных организаций Минжилгражданстроя РСФСР распространены льготы, предусмотренные пп. 10 и 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 3 января 1979 г. № 3.

В случаях отсутствия отчетных данных ремонтно-строительных организаций о выплате единовременного вознаграждения за выслугу лет средства на возмещение для включения в сводные сметные расчеты определяют расчетом. В качестве основы для расчета принимают численность работников подрядных организаций с распределением по стажу и среднюю тарифную ставку (должностной оклад). Общая сумма вознаграждения в расчете на год относится к стоимости ремонтно-строительных работ, выполняемых данной организацией Минжилгражданстроя РСФСР за тот же период. Полученный процент используют при установлении лимита средств на возмещение затрат по выплате единовременного вознаграждения за выслугу лет в главе «Прочие работы и затраты» сводных сметных расчетов стоимости капитального ремонта зданий и сооружений.

Возмещение указанных затрат должно производиться в порядке, предусмотренном п. 11 письма Госстроя СССР, Стройбанка СССР и Госбанка СССР от 14 ноября 1980 г. № 108-Д233318.

Затраты по перевозкам рабочих и служащих автомобильным транспортом к месту работы и обратно, организуемым для работников ремонтно-строительных организаций в том случае, когда такая необходимость и возможность установлены разделом проекта (рабочего проекта) по организации капитального ремонта или реконструкции, определяет проектная организация сметным расчетом на основании данных предприятий городского транспорта (пассажирского) и продолжительности капитального ремонта или реконструкции по проектной документации.

Средства на возмещение затрат по перевозке рабочих и служащих автомобильным транспортом к месту работы и обратно, если у ремонтно-строительной организации имеется разрешение на ее возмещение сверх средств на временные здания и сооружения, а также если их местожительство (пункт сбора) находится на расстоянии более 3 км от места работы, а коммунальный городской или пригородный транспорт не в состоянии обеспечить перевозку указанных работников, и не представляется возможным организовать в установленном порядке специальные маршруты городского пассажирского транспорта<sup>1</sup>, определяет сметным расчетом проектная организация на основании данных раздела проекта организации капитального ремонта или реконструкции, но не более 2,5 % стоимости ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ по итогу глав I-VI сводного сметного расчета.

При определении средств на премирование за ввод в действие жилых домов и объектов социально-культурного назначения после капитального ремонта следует руководствоваться нормами Госкомтруда СССР. Положение о премировании за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства, утвержденное постановлением Госкомтруда СССР, Госстроя СССР и ВЦСПС от 17 июня 1985 г. № 19188П-6 на работников ремонтно-строительных организаций распространяется частично с особенностями, которые определены постановлением Госкомтруда СССР и ВЦСПС от 28 января 1986 г. № 22 11-1 (Экономика строительства, № 7, 1986 г.- с. 80).

<sup>1</sup> Это должно быть подтверждено соответствующим исполкомом Совета народных депутатов.

### 5.13. ЗАТРАТЫ НА ОРГАНИЗАЦИЮ ПЕРЕВАЛОЧНЫХ БАЗ

Бывают случаи, когда при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений на территории застроенных кварталов городов проектом организации строительства (ПОС), проектом организации капитального ремонта (ПОКР) или основными положениями по организации капитального ремонта (ОПОР) предусматривается устройство перевалочной базы для складирования материалов. Необходимость устройства промежуточных складских площадок обусловлена, как правило, стесненностью строительных площадок. Она учитывается в проекте организации строительства или капитального ремонта, где приводятся обосновывающие расчеты, пояснения, объемы и методы выполнения перевалочных работ и связанных с ними операций.

Стесненность строительной площадки обусловлена следующими основными факторами:

площадь земельного участка строительной площадки недостаточна для размещения на нем закрытых и открытых складских площадок для хранения и размещения установленного запаса строительных деталей, конструкций и материалов, а также временных зданий и сооружений;

здание (сооружение) расположено на резко пересеченной местности на уклоне, не позволяющем устроить на стройплощадке склады и временные здания и сооружения;

ограничение свободного подъезда грузовых автомобилей к объектам работ.

При необходимости организации перевалочных баз, как правило, возникают дополнительные затраты, удорожающие работы. На основе ПОС, ПОКР или ОПОР определяют их сметную стоимость. Затраты на дополнительные погрузочно-разгрузочные работы, перевозку материалов, изделий и конструкций устанавливают особым сметным расчетом исходя из количества и номенклатуры материалов, изделий и конструкций, подлежащих заводу на базу, по Ценнику № 3 сметных цен на перевозку грузов для строительства, утвержденному Госстроем СССР в 1981 г. На эти затраты начисляют заготовительно-складские и накладные расходы, плановые накопления. Их сметную стоимость определяют на основании расчетов ПОС (ПОКР, ОПОР) в отдельном сметном расчете и помещают в сводной смете в гл. «Прочие работы и затраты».

#### **5.14. ЗАТРАТЫ НА ПРОЕКТНО-СМЕТНЫЕ И ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ (ОБСЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ) РАБОТЫ**

«Сборник цен на составление проектно-сметной документации по капитальному ремонту жилых и общественных зданий», утвержденный приказом по Минжилкомхозу РСФСР 1 октября 1969 г. № 373, содержит цены на следующие виды работ:

I. Технические изыскания: инженерно-геодезические и топографические работы; инженерно-геологические работы; обследования и заключения о техническом состоянии зданий.

II. Съёмка с натуры и замеры: конструкций, деталей и элементов жилых и общественных зданий; санитарно-технических устройств (водопровода, канализации, отопления, вентиляции, газа); электросетей и электрооборудования; составление паспортов центрального отопления, котельной и подъемника; испытание устройств защитного заземления, зануления и замер сопротивления изоляции.

III. Комплексный капитальный ремонт и изменения назначений жилых и общественных зданий.

IV. Архитектурно-строительное проектирование.

V. Конструкторское проектирование.

VI. Водоснабжение, канализация и газоснабжение.

VII. Теплоснабжение и вентиляция.

VIII. Электротехнические и слаботочные устройства.

IX. Приспособления, оборудование и подъемники.

X. Составление смет на выборочный капитальный ремонт (на общестроительные работы, фасады, ремонт дворовых сетей, малых форм, теплотехнического оборудования, пассажирских и грузовых лифтов и т. п.).

К ценам этого сборника Минжилкомхоз РСФСР приказом от 17 декабря 1987 г. утвердил поправочный коэффициент - 1,11.

Указанный Сборник цен являлся обязательным к применению для проектных организаций системы Минжилкомхоза РСФСР, которые составляют проектно-сметную документацию на капитальный ремонт жилых и общественных зданий. Основанием для составления сметы на проектно-изыскательские работы служит заявка заказчика, гарантирующего оплату заказа. К заявке заказчик должен приобщить инвентаризационный план объекта, подлежащего капитальному ремонту, ситуационный план земельного участка и технический паспорт строения. Подготовленное задание на проектирование утверждает инстанция, которая полномочна утверждать проектно-сметную документацию на капитальный ремонт.

Расчеты заказчиков по разработке проектно-сметной документации с проектными и изыскательскими организациями осуществляют в порядке, предусмотренном «Правилами о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ».

#### **5.15. РЕЗЕРВ СРЕДСТВ НА НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАБОТЫ И ЗАТРАТЫ**

При капитальном ремонте жилых и общественных зданий в сводном сметном расчете отдельной строкой предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, исчисляемый от общей сметной стоимости. Резерв определяется от общей сметной стоимости и включается в графы 4-8. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты на капитальный ремонт жилых зданий установлен в размере 4 % итоговой суммы глав I-VII Сводного сметного расчета, т. е. общей сметной стоимости объекта. Этот резерв заказчик использует на оплату не учтенных проектом (сметой) ремонтно-строительных работ.

Часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренные сводными сметными расчетами на капитальный ремонт (2 %), может включаться в объектные сметы и после окончания работ

передаваться подрядчику. Эта часть резерва предназначена для возмещения затрат подрядчика, возникающих при производстве ремонтно-строительных и монтажных (демонтажных) работ в случаях, когда он изменяет способы производства работ, заменяет механизмы, а также отдельные строительные конструкции, изделия и материалы, предусмотренные в рабочих чертежах, выданных к производству работ.

При новом строительстве (реконструкции) жилых и общественных зданий и сооружений в сводном сметном расчете отдельной строкой предусматривается резерв на непредвиденные работы и затраты, исчисляемый от общей сметной стоимости в следующих размерах.

При двухстадийном проектировании:

на строительство, осуществляемое по индивидуальным проектам: общественных зданий и сооружений (кроме жилых домов) - 5%;

жилых домов - 3 %;

на строительство, осуществляемое по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам:

общественных зданий и сооружений, жилых домов - 2 %; объектов производственного назначения - 3 %. При одностадийном проектировании:

жилых домов, сооружаемых по вновь разрабатываемым индивидуальным проектам, - 3

общественных зданий и сооружений, возводимых по индивидуальным проектам - 5 %;

общественных зданий и сооружений, жилых домов, возводимых по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам - 2 %.

При новом строительстве (реконструкции) часть резерва на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете, включается в объектные сметы, предназначенные для расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы, в следующих размерах от общей стоимости строительных и монтажных работ по объектной смете с учетом необходимых начислений:

1 % - для жилых и общественных зданий и сооружений (в том числе экспериментальных), кроме работ по строительству инженерных сетей и благоустройству (включая озеленение), на стоимость которых во всех случаях резерв начисляется в размере 1,5 %;

1,5 % - для всех зданий и сооружений (в том числе экспериментальных), кроме жилых и общественных.

Остальная часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты остается в распоряжении заказчика и может расходоваться на следующие цели:

а) оплату дополнительных работ, вызванных уточнением заказчиком в установленном порядке на стадии рабочей документации по сравнению с рабочим проектом (проектом) объемно-планировочных, конструктивных, технологических решений и применением прогрессивных изделий и материалов для обеспечения соответствия вводимых в действие предприятий, зданий и сооружений современным требованиям по повышению эффективности производства, эксплуатации и улучшению технико-экономических показателей;

б) уточнение сметной стоимости объектов, расчеты по которым в разрешенных случаях производятся за фактически выполненные объемы работ по единичным расценкам на строительные, ремонтные работы и расценкам на монтаж оборудования;

в) изменения стоимости при выявлении в процессе строительства (реконструкции) работ, не учтенных в рабочих чертежах и смете, или ошибок в проектно-сметной документации;

г) оплату дополнительных расходов, связанных с поставками материалов и изделий, обеспечение которыми лежит на обязанности заказчика;

д) покрытие разницы в стоимости оборудования при отклонении цен промышленности от принятых в сметах, а также в связи с заменой в установленном порядке отдельных видов оборудования;

е) оплату других работ и затрат, которые на основании действующего законодательства подлежат возмещению за счет резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

При составлении исполнительных смет в случаях, предусмотренных п. б, и дополнительных смет в случае, предусмотренном п. г, на стоимость определенных этими сметами работ и затрат не начисляются распределяемые по объектным сметам средства на временные здания и сооружения и резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты можно расходовать в установленном порядке только на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт зданий и сооружений, которые предусмотрены утвержденным проектом.

Сметы на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений и на выполнение отдельных видов работ, составленные по рабочим чертежам, со всеми учитываемыми при расчетах за выполненные работы лимитированными начислениями подлежат утверждению заказчиком после их согласования с генеральной подрядной организацией.



Возмещение дополнительных затрат, выявленных при утверждении указанных смет на отдельные здания и сооружения и на выполнение отдельных видов работ, сметная стоимость которых превышает сметную стоимость, определенную в объектных сметных расчетах, производит заказчик в строгом соответствии с положениями и указаниями «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» – СНиП 1.02.01-85 и «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» – ВСН 55-87(р) Госгражданстроя.

#### **5.16. СМЕТЫ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ЗДАНИЙ, НАДСТРОЙКИ И ПРИСТРОЙКИ**

Сметы на реконструкцию зданий, надстройки и пристройки составляют по формам и правилам, установленным «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» – СНиП 1.02.01-85.

Для определения сметной стоимости работ применяют ЕРЕР-84, привязанные к местным условиям. На их основе составляют каталоги единичных расценок:

общеотраслевого назначения – для неспециализированных строек по районам (зонам) промышленно-гражданского строительства и отдельно по районам (зонам) строительства в сельской местности;

ведомственные – для специализированного строительства;

построечные – для отдельных крупных строек сметной стоимостью 75 млн. руб. и более.

Привязка к местным условиям строительства и составление каталогов единичных расценок, за исключением специализированных строек, производится отдельно по районам (зонам):

промышленно-гражданского строительства, включая крупные города (областные центры, города республиканского и областного подчинения);

строительства в сельских районах, районных центрах, городах районного подчинения, поселках городского типа и рабочих поселках (осуществляется организациями Минсельстроя СССР).

Каталоги единичных расценок общеотраслевого назначения, составленные по районам (зонам) промышленно-гражданского строительства, должны применять все государственные организации при осуществлении строительства в этих зонах.

Для строек производственного назначения сметной стоимости 1,5 млн. руб. и более, а жилищного и культурно-бытового назначения – 0,5 млн. руб. и более каталоги общеотраслевого назначения допускается применять с поправками, учитывающими условия обеспечения этих строек местными материалами.

Для строек, расположенных на территории района, который не был учтен в расчетах районных (зональных) сметных цен на местные материалы, применяют каталога единичных расценок ближайшего (прилегающего) района, зоны) с поправкой, учитывающей условия обеспечения местными материалами.

Каталоги единичных расценок, привязанные для строительства в сельских районах и малых городах, должны применяться также строительными организациями других министерств и ведомств при осуществлении ими в этих районах жилищно-гражданского и коммунального строительства независимо от сметной стоимости объектов (строек).

Каталоги единичных расценок, привязанные по районам (зонам) промышленно-гражданского строительства, а также для строительства в крупных городах, обязательны для строительных и проектных организаций, заказчиков.

Перечень областей, краев и республик, входящих в отдельные районы, приведен в «Указаниях по применению единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы» (ЕРЕР-84) Госстроя СССР.

В отличие от смет на капитальный ремонт в сметы на реконструкцию зданий, надстройки включают затраты на отвод земельного участка, временные сооружения, средства на возмещение разницы в стоимости транспортирования привозных материалов (дополнительных затрат или их снижение), на возмещение разницы в стоимости электроэнергии, дополнительные затраты по погрузочно-разгрузочным работам (по привозным материалам). Кроме перечисленных в сметы вносят затраты по вывозке строительного мусора от строительных работ, по удорожанию работ в зимний период, выплате единовременных вознаграждений за выслугу лет и предоставление дополнительных отпусков за непрерывный стаж работы, содержание технического надзора, резерв на непредвиденные работы и затраты.

Если здание надстраивается и одновременно выполняется капитальный ремонт нижележащих этажей, сметную документацию составляют отдельно на капитальный ремонт и надстройку.

В смету на капитальный ремонт включают все внутриквартирные и общедомовые работы в пределах существующего здания до чердачного перекрытия, а также стоимость вновь возводимых чердачных перекрытий и крыши.

В смету на надстройку следует включать все работы по надстраиваемой части, а также перекладку стен по периметру существующего здания, устройство железобетонного пояса, разборку и кладку дымовых и вентиляционных каналов сверх существующего чердачного перекрытия, устройство лестниц, начиная с входной площадки последнего этажа здания, и т. д.

Сметы на специальные виды работ – водопровод и канализацию, центральное отопление, газификацию, электрооборудование и т. п. – составляют едиными на капитальный ремонт и надстройку с распределением затрат пропорционально объему надстраиваемой и ремонтируемой частей здания. Эти сметы составляют по сборникам единичных расценок, применяемым для капитального ремонта.

Дополнительные затраты, возникшие в связи с малым объемом внутренних санитарно-технических работ, выполняемых ремонтно-строительными организациями в районных центрах (кроме городов республиканского, краевого и областного подчинения) и сельской местности возмещают путем применения к итогу прямых затрат в локальных сметах коэффициента 1,15.

#### **5.17. СМЕТЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Под встроенными помещениями нежилого назначения понимают все помещения, сдаваемые в аренду: магазины, мастерские бытового и коммунального обслуживания, детские сады и ясли, предприятия общественного питания, аптеки, почты и т. п. При назначении их на капитальный ремонт составляют сметы. Работы и затраты финансируются арендаторами помещений. К ним относятся затраты на приобретение и монтаж технологического оборудования, мебели и инвентаря; специальные отделочные работы (альфрейные, лепные), облицовка поверхностей мрамором и плитками; устройство художественной электроосветительной арматуры.

Все строительные работы во встроенных помещениях, включая устройство сетей водоснабжения, центрального отопления, производятся, как правило, за счет владельца дома. Однако в смету, финансируемую арендатором, могут включаться строительные работы, вызванные его специфическими особенностями (например, сооружение холодильной камеры для продовольственного магазина, отдельной лестничной клетки до второго этажа, где расположен детский сад).

Техническая документация на встроенные помещения должна быть составлена в сроки, обеспечивающие сдачу их в эксплуатацию одновременно с жилой частью дома. Для этого в Москве, Ленинграде и ряде других городов обязанности заказчика по встроенным помещениям в части проектных и ремонтно-строительных работ возложены на районные жилищные управления.

При составлении смет на реконструкцию жилых и общественных зданий необходимо учитывать следующие положения.

Действующим законодательством разрешено по отдельным решениями министерств и ведомств РСФСР, Советов Министров автономных республик, край- и облисполкомов, Московского, Ленинградского горисполкомов работы по реконструкции жилых домов, реконструкции, расширению и благоустройству торговых помещений, объектов коммунального, культурно-бытового назначения, здравоохранения и просвещения производить за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт этих объектов.

Сроки предварительного и окончательного отбора зданий на капитальный ремонт, составления и передачи проектным организациям заданий на проектирование, окончание разработки проектно-сметной документации и передачи ее заказчиком, а также другие промежуточные сроки прохождения ее по инстанциям устанавливаются вышеуказанные органы, но не позднее сроков, указанных в «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий». ВСН 55-87(р) Госгражданстроя.

#### **5.18. РАСЧЕТЫ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ**

Расчеты по капитальному ремонту зданий и сооружений регулируются в основном официальными документами, приведенными в табл. 5.8.

Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту жилищного фонда осуществляют в соответствии с инструкцией Госплана СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР от 15 июля 1969 г. «О порядке планирования и финансирования затрат на капитальный ремонт государственного жилищного фонда» и инструкцией Госбанка СССР от 27 сентября 1979 г. «О порядке финансирования и кредитования капитального ремонта основных фондов».

Широкое применение в капитальном ремонте жилых зданий получили расчеты за полную (100 %-ную) готовность объекта.

№ п.п.	Документ	Организация, утвердившая документ	Год утверждения
1	Положение о взаимоотношениях организаций - генеральных подрядчиков с субподрядными организациями	Госстрой СССР, Госплан СССР, внесены изменения в 1975 г	1970
2	О порядке планирования и финансирования затрат на капитальный ремонт Государственного жилищного фонда	Госплан СССР, Минфин СССР, Госбанк СССР	1969
3	Временные методические указания о порядке производства укрупненных расчетов за выполненные работы по капитальному ремонту основных фондов жилищно-коммунального хозяйства	Минжилкомхоз РСФСР, Минфин РСФСР, Российская республиканская контора Госбанка СССР	1973
4	О порядке финансирования и кредитования капитального ремонта основных фондов. Инструкция Госбанка СССР от 27 сентября 1979 г. № 11	Госбанк СССР	1979
5	О порядке перечисления бюджетными учреждениями и организациями средств на специальные счета при выполнении капитального ремонта зданий и сооружений подрядным способом. Письмо Минфина СССР и Госбанка СССР от 27 июня 1983 гл № 86/563	Минфин СССР, Госбанк СССР	1983
6	О порядке представления данных для расчета потребности и выделения материальных ресурсов на проведение текущего и капитального ремонта кооперативных жилых домов. Письмо Госплана СССР от 2 июня 1983 г. № ЛВ-28-Д	Госплан СССР	1983
7	Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий [ВСН 42-85 (р) Госгражданстрой]. Утверждены приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 7 мая 1985 г. № 135	Госгражданстрой	1985
8	Положение о расчетах с населением за услуги по ремонту жилищ (квартир, домов), строительству индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений. Утверждено 17 декабря 1985 г. № 212/10-17/4236	Минфин СССР и Госкомцен СССР	1985
9	Методические указания о порядке разработки и применения укрупненных комплексных норм на строительные и ремонтно-строительные работы. Утверждены 3 декабря 1985 г. № 79-Д	Госстрой СССР	1985
10	Основные положения о расчетах и кредитовании в условиях реализации мер по совершенствованию хозяйственного механизма в строительстве. Указания Стройбанка и Госбанка СССР от 18 декабря 1986 г. № 373/194-86	Стройбанк СССР	1986
11	Порядок осуществления контроля за соблюдением утвержденной сметной стоимости строек и ведения статистической отчетности Госстроя СССР, Госплана СССР, Стройбанка СССР, Госбанка СССР и ЦСУ СССР от 20 сентября 1985 г. № 60-Д		1985

Стоимость законченного ремонта объекта определяют на основании утвержденной сметы или расцененной описи работ.

В отличие от строительства, где смета является основным и неизменным документом, при капитальном ремонте в силу его специфических особенностей допускается переутверждение сметной документации (но не более одного раза). Сметы уточняют на основании актов, подписанных подрядчиком, заказчиком и проектной организацией, фиксирующих необходимость внесения изменения в смету.

Расчеты за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком (ремонтно-строительным управлением) производят без промежуточных платежей за полностью законченный ремонт объект на основании акта сдачи его в эксплуатацию.

Под готовым объектом понимают каждое законченное ремонтное здание или самостоятельный вид работ (если он включен в титульный список), на которые составляют отдельную сметно-техническую документацию. Ремонт многосекционного жилого дома, имеющий большую сметную стоимость (50 тыс. руб. и более), часто выполняют отдельными секциями. При капитальном ремонте жилых домов, если в титульном списке предусматривается сдача объектов заказчику отдельными секциями, под готовым объектом понимают часть здания, на которую составляют акт приемки объекта. При капитальном ремонте домов, когда объект сдается по секциям, проектная организация производит разбивку общей сметной стоимости ремонта по отдельным секциям дома пропорционально их полезной площади. Расчеты между заказчиком и подрядчиком производят в этом случае за сдаваемую часть дома.

Для осуществления взаиморасчетов за ремонтно-строительные и строительные-монтажные работы

производственные объединения, предприятия и организации, у которых открыты особые счета по капитальному ремонту, представляют учреждениям банков план финансирования, а также справку о наличии утвержденной проектно-сметной документации на отдельные объекты капитального ремонта по установленным формам.

Такие же планы и справки представляют финансирующим учреждениям банков жилищно-эксплуатационные организации по капитальному ремонту жилищного фонда, а по капитальному ремонту жилых зданий и сооружений стоимостью до 10 тыс. руб. за объект представляются расцененные на основе единичных расценок описи работ.

Сметно-техническую документацию по капитальному ремонту составляют по действующим ценам, а также нормам, тарифам и расценкам, прейскурантам и калькуляциям, установленным для работ по капитальному ремонту, или по другим нормам, тарифам и расценкам, которые Советами Министров союзных республик, министерствами, госкомитетами и ведомствами СССР разрешено применять при составлении сметно-технической документации на капитальный ремонт. Нормы накладных расходов и плановых накоплений для ремонтно-строительных организаций, выполняющих работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, а также нормы накладных расходов по ремонтно-строительным работам, осуществляемым хозяйственным способом, устанавливаются соответственно Советами Министров союзных республик, министерства, госкомитеты и ведомства СССР.

Сметно-техническая документация на капитальный ремонт жилых домов и объектов культурно-бытового назначения утверждается в порядке, установленном Советами Министров АССР, край исполкомами и облисполкомами, горисполкомами Москвы и Ленинграда, а по зданиям, принадлежащим министерствам, госкомитетам и ведомствам, - в порядке, устанавливаемом руководителями этих министерств, госкомитетов и ведомств.

Сметная документация и расцененные описи работ на капитальный ремонт основных фондов могут составлять соответствующие подразделения предприятий и учреждения (отделы капитального строительства, конструкторские, проектно-сметные бюро или другие инженерные службы).

В составе сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий в случаях, когда расчеты производят по частям или очередям, образующим законченные комплексы работ, должны содержаться данные о сметной стоимости\* пусковых комплексов, предусматривающие сдачу их в эксплуатацию. При установлении в процессе ремонта работ, не учтенных в смете, или ошибок, вызывающих увеличение или уменьшение утвержденной сметной стоимости капитального ремонта, производится уточнение сметной стоимости капитального ремонта объекта. Увеличение производится в пределах суммы утвержденного годового плана капитального ремонта или за счет изменения в установленном порядке плана капитального ремонта.

Капитальный ремонт зданий и сооружений, осуществляемый подрядным способом, производится на основании договоров заказчиков с подрядчиками. Счета подрядчиков за выполненные работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, акцептированные заказчиками, оплачивают учреждения банков на основе актов приемки выполненных работ, предусмотренных Правилами финансирования строительства.

Расчеты с ремонтно-строительными организациями жилищно-коммунального хозяйства, подведомственными местным Советам народных депутатов и министерствам коммунального хозяйства, производят следующим образом:

при сметной стоимости ремонтно-строительных работ объекта до 50 тыс. руб. - за объект в целом, более 50 тыс. руб. - за объект в целом или законченный комплекс без промежуточных платежей; в Москве, Ленинграде и Киеве при сметной стоимости работ до 100 тыс. руб. - за объект в целом, более 100 тыс. руб. - за объект в целом или законченный комплекс;

порядок укрупнения расчетов с ремонтными организациями других министерств и ведомств за выполненные работы по капитальному ремонту оборудования, зданий и сооружений устанавливают министерства и ведомства СССР и Советы Министров союзных республик.

«Комплексом работ» считается законченный комплекс ремонтно-строительных работ, выполнение которых обеспечивает сдачу в эксплуатацию отдельного здания или сооружения. По каждому из них должна быть утвержденная в установленном порядке смета или расцененная опись работ. В «комплекс работ», предусмотренный в годовом плане, входят все виды работ, выполнение которых обеспечивает ввод в эксплуатацию части жилого дома (например, секцию дома), пригодной для жилья. Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту зданий и сооружений производятся после завершения всего «комплекса работ» на отдельных зданиях или «комплекса работ, предусмотренного в годовом плане» на основании акта государственной приемочной комиссии.

Расчеты за капитальный ремонт зданий и сооружений осуществляют в порядке, установленном Правилами финансирования строительства, Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, а также инструкциями Госбанка СССР и Стройбанка СССР. Расчеты организаций - заказчиков проектов с проектными и изыскательскими организациями-подрядчиками производятся в порядке, предусмотренном Правилами о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ. Расчеты за выполненные подрядными организациями работы по капитальному ремонту зданий и сооружений осуществляют в порядке, предусмотренном Инструкцией Госбанка СССР от 31 мая 1979 г. № 2 «О безналичных расчетах в народном

хозяйстве», с учетом следующих положений:

а) по зданиям и сооружениям производственного назначения - после завершения всего комплекса работ на отдельных зданиях и сооружениях, на каждый из которых имеется утвержденная в установленном порядке смета или расцененная опись работ, на основании утвержденного акта о приемке в эксплуатацию после капитального ремонта;

б) по зданиям и сооружениям непроизводственного назначения - за полностью законченные капитальным ремонтом и сданные в эксплуатацию объекты в соответствии со сметной стоимостью товарной строительной продукции;

в) по капитальному ремонту жилых домов (независимо от их ведомственной принадлежности) - после выполнения в соответствии с заключенным договором подряда всех работ по объекту или комплексу работ, предусмотренных в годовом плане, на основании акта государственной приемочной комиссии, назначаемой исполкомом местного Совета народных депутатов, с последующим утверждением этим исполкомом акта приемки.

Расчеты за выполненные ремонтно-реставрационные работы производятся за полностью законченные отдельные конструктивные элементы и виды работ по единичным расценкам. При укрупненных расчетах стоимость ремонтно-строительных работ, определенная на основании утвержденных смет, уточненных в необходимых случаях в соответствии с фактически выполненными объемами работ, является окончательной расчетной ценой объектов капитального ремонта. Уточнение смет производится на основании актов, подписанных подрядчиком, заказчиком и проектной организацией, как правило, один раз. При этом допускается (в необходимых случаях) уточнение объема работ и стоимости отдельных комплексов. Запрещается уточнять сметную стоимость объектов капитального ремонта на основании сообщения подрядной организации о дополнительном объеме работ, направленного, заказчику после их выполнения. Уточнение сметной стоимости отдельных комплексов может производить организация, утвердившая смету, лишь в пределах общей сметной стоимости ремонта объекта с внесением соответствующих изменений в справку «О распределении сметной стоимости ремонта объектов по отдельным комплексам» (см. ниже).

#### Справка

о распределении сметной стоимости ремонта объекта по отдельным комплексам, сдаваемым в эксплуатацию

Объект \_\_\_\_\_

Стоимость ремонтно-строительных работ \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(по смете)

№ п.п.	Виды работ и затрат, входящих в комплекс	Сметная стоимость ремонтно-строительных работ (включая накладные расходы, плановые накопления и прочие затраты)	Возвратные суммы <sup>1</sup>	Всего к финансированию за вычетом возвратных сумм
		3	4	5
1	I комплекс			
2	II комплекс			
3	III комплекс и т. д.			

Итого по смете \_\_\_\_\_

Печать \_\_\_\_\_ Печать \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_ Подрядчик \_\_\_\_\_

печать

Проектная организация \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Возврат материалов от разборки конструкций ремонтируемого объекта и возврат материалов, предусмотренный единичными расценками.

Утверждается уточненная смета в установленном порядке, но не позднее следующих плановых сроков до сдачи объекта ремонта в эксплуатацию; при продолжительности ремонта до 3 мес. - за 15 дн., до 6 мес. - за 30 дн., свыше 6 мес. - за 45 дн. Если уточненная смета не утверждена, а стоимость фактически выполненных работ по актам приемки превышает сметную, расчеты за выполненные работы производят в пределах стоимости, предусмотренной первоначальной сметой.

Средства на заработную плату предприятиям и учреждениям для работников, занятых на работах по капитальному ремонту зданий, сооружений, оборудования и других основных фондов, выполняемому хозяйственным способом, выдаются учреждениями банка СССР в установленном порядке.

Средства на капитальный ремонт основных фондов выдаются с особых счетов предприятий в пределах сметной стоимости затрат, общей суммы средств, предусмотренных в плане финансирования капитального ремонта.

Счета за выполненный капитальный ремонт по законченному комплексу работ принимают к оплате в пределах сметной стоимости, указанной в справке о распределении сметной стоимости ремонта объекта по отдельным комплексам. При этом стоимость последнего комплекса принимают к оплате при условии, если эта стоимость с учетом ранее оплаченных работ не превышает полной сметной стоимости ремонта объекта. В тех случаях, когда в смете (расцененной описи работ) на капитальный ремонт предусмотрено использование материалов и оборудования, полученных при разборке и замене конструкций ремонтируемых объектов, сумма счета за работы по капитальному ремонту, выполняемому подрядным способом, уменьшается подрядной организацией на стоимость этих материалов и оборудования.

Выдача средств на содержание технического надзора производится ежемесячно по поручениям заказчиков с приложением счетов и справок, подтверждающих, что причитающаяся сумма по счету исчислена пропорционально общей сумме расходов на эту цель (в соответствии с установленным по республике процентом отчислений от стоимости капитального ремонта на содержание технического надзора).

Расчеты заказчика с проектной организацией за осуществление авторского надзора по комплексному капитальному ремонту жилых домов и объектов культурно-бытового назначения производят в соответствии с принятыми условиями договора (дополнительного соглашения) по фактически затраченному времени в пределах затрат, предусмотренных договором на данный год. В соответствии с Положением об авторском надзоре за проведением комплексного капитального ремонта затраты, связанные с его осуществлением, определяют при разработке проектно-сметной документации в размере 0,4 % сметной стоимости ремонта указанных объектов. Если предусмотренные в смете средства на осуществление авторского надзора по комплексному капитальному ремонту жилых домов и объектов культурно-бытового назначения производят в соответствии с принятыми условиями договора (дополнительного соглашения) по фактически затраченному времени в пределах затрат, предусмотренных договором на данный год. В соответствии с Положением об авторском надзоре за проведением комплексного капитального ремонта затраты, связанные с его осуществлением, определяют при разработке проектно-сметной документации в размере 0,4 % сметной стоимости ремонта указанных объектов. Если предусмотренные в смете средства на осуществление авторского надзора исчерпаны, а необходимость в его проведении еще имеется, то такие расходы заказчик должен производить за счет предусмотренных сметой непредвиденных затрат.

#### **5.19. О ПОРЯДКЕ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ САНКЦИЙ К ПОДРЯДЧИКУ ЗА НЕУСТРАНЕНИЕ ДЕФЕКТОВ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ДОМАХ-НОВОСТРОЙКАХ И КАПИТАЛЬНО ОТРЕМОНТИРОВАННЫХ ДОМАХ**

Жилищно-эксплуатационным организациям предоставлено право предъявлять требования об устранении допущенных по их вине недоделок к дефектов, обнаруженных в процессе эксплуатации или капитально отремонтированных жилых домов (независимо от вида работ) в течение двухгодичного гарантийного срока.

Дефекты, выявленные в течение гарантийного срока, устанавливаются двухсторонними актами жилищно-эксплуатационной организации и подрядчика. Жилищно-эксплуатационная организация должна предъявить подрядной строительной или ремонтно-строительной организации санкции за неустранение этих дефектов в установленном порядке. Для участия в составлении акта, согласовании порядка и сроков устранения дефектов подрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дн. со дня получения письменного извещения жилищно-эксплуатационной организации. За задержку в устранении допущенных подрядной организацией дефектов в работах и конструкциях, а также инженерного оборудования, т. е. за отступление от сроков, предусмотренных актом сторон или односторонним актом, подрядчик уплачивает жилищно-эксплуатационной организации неустойку в размере 100 руб. за каждый день просрочки. В случае если подрядчик не устранил дефекты в установленные актом сроки, жилищно-эксплуатационная организация вправе устранить дефекты своими силами за счет подрядчика, а неустойку в размере 50 % стоимости по устранению дефектов взыскать с подрядчика (основание - письмо Минжилкомхоза РСФСР от 17 апреля 1981 г. № 01-03-155).

#### **5.20. РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛИЦ И ДРУГИХ СТРОЕНИЙ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ НАСЕЛЕНИЯ**

Право граждан на жилище обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные

услуги.

При составлении сметной документации следует иметь в виду, что согласно «Договору найма жилого помещения» наниматели жилых помещений (ответственные квартиросъемщики) обязаны выполнять за свой счет текущий ремонт занимаемых жилых помещений и мест общего пользования в квартирах (побелку, окраску стен или оклейку обоями, окраску полов, дверей и оконных переплетов с внутренней стороны, окраску подоконников, вставку стекол, замену дверных и оконных приборов, ремонт или замену электропроводки от ввода в квартиру). Повреждения в квартире по вине жильцов исправляются ими или жилищно-эксплуатационной конторой за счет виновных («Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда», утвержденные Минкомхозом РСФСР 31 декабря 1968 г.).

Ремонт жилых квартир и другие работы могут осуществлять государственные специализированные предприятия и ремонтно-строительные организации за счет средств населения по его заказам. Стоимость услуг по ремонту и строительству жилищ, выполняемых по заказам населения в крупных городах определяются сметами.

«Прейскурант № В 66-01 на ремонтно-строительные работы по заказам населения» действует на всей территории РСФСР, где не применяются коэффициенты и надбавки к заработной плате, и распространяются на услуги по ремонту и строительству жилищ, выполняемые по заказам населения всеми предприятиями независимо от их ведомственной подчиненности. В местностях РСФСР, где применяются районные коэффициенты к заработной плате, к ценам Прейскуранта применяют надбавку в размере 10 %.

Для районов Крайнего Севера, местностей, приравненных к районам Крайнего Севера, и других районов, в которых в соответствии с решениями Правительства установлены надбавки к заработной плате за выслугу лет, к ценам Прейскуранта применяют надбавки в размере 30 %.

Цены на ремонтно-строительные работы установлены без учета стоимости основных материалов, готовых изделий, деталей и конструкций. Стоимость их оплачивает заказчик дополнительно по действующим розничным ценам в соответствии с нормами расхода материалов на единицу работ, приведенным в Прейскуранте № В 66-01.

В тех случаях, когда на материалы отсутствуют утвержденные розничные цены, их стоимость определяют по оптовым ценам с добавлением торговой наценки в размере 15 %.

Заказ-договор на ремонтные работы с указанием их стоимости, а также полный перечень работ, подлежащих выполнению, составляет на квартире заказчика представитель ремонтно-строительной организации.

За составление проектно-сметной документации на строительство новых зданий, объектов благоустройства и реконструкции с заказчика взимается плата по действующим ценам на эти работы, утвержденным Госстроем СССР или Минжилкомхозом РСФСР,

Советы Министров автономных республик, край (обл.) исполкомы, Московский и Ленинградский горисполкомы могут устанавливать скидку до 30 % с цен настоящего Прейскуранта на производство ремонтно-строительных работ в зимнее время и определять период ее действия.

Порядок производства ремонтно-строительных работ по заказам населения, расчетов с заказчиком, сроки исполнения заказов, требования к качеству ремонта и порядок обслуживания заказчиков определяются «Правилами приема заказов на ремонтно-строительные работы по индивидуальным заказам населения».

Выполненные работы принимает заказчик с участием представителя ремонтно-строительной организации.

Конфликты, возникающие по заказу-договору, при невозможности разрешения на месте, а в необходимых случаях и в соответствующих жилых органах, окончательно разрешают в суде.

При выполнении в Москве ремонтно-строительных работ по заявкам населения следует руководствоваться «Прейскурантом № В 66-01 на ремонтно-строительные работы по заказам населения», а также перечнем отдельных изменений и уточнений, подлежащих внесению в Прейскурант согласно приложению к письму отдела цен исполкома Моссовета от 13 марта 1980 г.

В связи с расширением видов услуг населению в соответствии с постановлениями Правительства последних лет Госкомцен СССР и Минфин СССР по согласованию с Госпланом СССР и Госстроем СССР постановлениями от 17 декабря 1985 г. № 10-17/4236 и № 212 утвердили «Положение о расчетах с населением за услуги по ремонту жилищ (квартир, домов), строительству индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений».

Положение применяют при расчетах населения с ремонтно-строительными, строительными-монтажными, ремонтными и другими предприятиями и организациями независимо от их ведомственной подчиненности, оказывающими услуги по ремонту жилищ (квартир, домов), строительству индивидуальных жилых домов, построек для членов садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений за счет граждан. Заказчиками ремонтно-строительных услуг за счет средств населения могут быть отдельные граждане, садоводческие товарищества и гаражно-строительные кооперативы.

Заказ оформляется документом установленной формы договор подряда и смета затрат составляемые на

основе Типового договора, утверждаемого Советами Министров союзных республик. В договоре подряда и смете затрат, согласованных с заказчиком, указывают полный перечень ремонтно-строительных услуг, стоимость работ, количество, цену и стоимость основных материалов, готовых изделий, деталей, конструкций и оборудования, представляемых подрядчиком или заказчиком, стоимость составления проектно-сметной документации, сроки начала и окончания работ, обязанности сторон и другие условия. Стоимость материалов, готовых деталей, конструкций и оборудования, предоставляемых заказчиком, исключается из итога сметной стоимости при определении суммы, подлежащей оплате.

По ремонту отдельных объектов смета может быть заменена расценочной описью работ.

Стоимость основных материалов, готовых деталей, конструкций и оборудования, необходимых для выполнения ремонтно-строительных работ (услуг), заказчик должен оплатить до начала работ, если иное не предусмотрено договором.

Оплата стоимости работ, основных материалов, готовых деталей, конструкций и оборудования производится через Сбербанк наличными, перечислением со счетов по вкладам или расчетными чеками на основании документов, выписываемых подрядчиком.

Оплата заказчиками ремонтно-строительных услуг производится по ценам действующих прейскурантов на ремонтно-строительные работы по заказам населения.

Стоимость основных материалов, готовых деталей, конструкций и оборудования определяют по действующим государственным розничным ценам.

При отсутствии розничных цен их стоимость определяют по оптовым ценам с применением коэффициентов, утвержденных Госкомцен, или торговых накидок, утвержденных Советами Министров автономных республик, край(обл.) исполкомами, горисполкомами (городов республиканского подчинения) или Госкомцен союзных республик.

Стоимость вспомогательных материалов, а также доставки необходимых для ремонтно-строительных работ механизмов и инструментов входит в общую стоимость ремонтно-строительных работ и дополнительно заказчиком не оплачивается.

Проектно-сметную документацию разрабатывают в установленном порядке, как правило, специализированные организации. При составлении этой документации подрядчиком ее стоимость исчисляется по действующим ценам на эти работы и оплачивается заказчиком сверх стоимости ремонтно-строительных работ.

В случае применения по просьбе заказчика для отделки других материалов и оборудования вместо предусмотренных договором (сметой) и выполнения работ по дополнительным требованиям стоимость этих работ и затрат определяется дополнительной калькуляцией к договору или смете.

Недоделки и обоснованные претензии заказчика по качеству выполненных работ устраняет подрядчик в сроки, согласованные с заказчиком, за свой счет.

При применении «Положения о расчетах с населением за услуги по ремонту жилищ (квартир, домов), строительству индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений» на территории РСФСР надо иметь в виду следующее. Расчеты за ремонтно-строительные услуги, выполняемые за счет средств населения (кроме работ по объектам общего пользования садоводческих товариществ, кооперативных гаражей, текущему и капитальному ремонту кооперативных жилых домов), должны производиться по ценам «Прейскуранта № Б 66-01 на ремонтно-строительные работы по заказам населения». Услуги по доставке строительных материалов и составлению проектно-сметной документации оплачиваются в порядке, предусмотренном «Общими указаниями» этого Прейскуранта.

Перечень ремонтно-строительных услуг, которые выполняются по заказам граждан за их счет, утвержден Правительством РСФСР в сентябре 1985 г.

Расчеты за работы по объектам общего пользования садоводческих товариществ и кооперативных гаражей производятся исходя из их сметной стоимости, исчисленной по ценам, нормам и в порядке, установленном для определения сметной стоимости государственного строительства.

В соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 26 ноября 1982 г. № 608 «О жилищно-строительной кооперации» стоимость работ по текущему и капитальному ремонту кооперативных жилых домов определяют на условиях, установленных для ремонта домов государственного жилищного фонда.

Порядок определения сметной стоимости ремонта и строительства индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений, а также расчетов за выполненные работы изложен в «Положении о расчетах с населением по ремонту жилищ (квартир, домов), строительству индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств, принадлежащих гражданам, и других строений» (1986 г.).

Согласно этому Положению сметная стоимость ремонта жилищ (квартир, домов) и строительства индивидуальных жилых домов, построек для садоводческих товариществ, гаражей и стоянок для транспортных средств и других строений, возводимых по заказам населения и осуществляемых на



территории РСФСР, государственными подрядными организациями должна определяться по Прейскуранту № Б 66-01-1978 г., утвержденному постановлением Госкомцен РСФСР от 27 июля 1978 г. № 597, на ремонтно-строительные работы по заказам населения.

Сметная стоимость строительства, осуществляемого строительными кооперативами, определяется:

для государственных организаций - в порядке, установленном письмом Госстроя СССР от 27 апреля 1988 г. № ЛВ-1644-21;

для индивидуальных владельцев - по соглашению сторон.

Одновременно в письме Госстроя СССР от 4 мая 1988 г. № 21-360 сообщается, что определение сметной стоимости строительства, осуществляемого государственными организациями для индивидуальных владельцев и кооперативными организациями для государственных организаций, в ценах 1969 г. не допускается.

В апреле 1988 г. Госстрой СССР с участием Госплана СССР, Минфина СССР, Промстройбанка СССР и Агропромбанка СССР рассмотрел вопрос о порядке определения сметной стоимости строительства, осуществляемого строительными кооперативами, и принял следующее решение.

1. По объектам, строительство которых осуществляют кооперативы по прямым (генеральным) договорам с государственными, общественными организациями и жилищно-строительными кооперативами, сметную стоимость объектов определяют по нормам и ценам, установленным для государственного строительства. Нормы накладных расходов на строительные работы принимают в размерах, установленных для основной подрядной организации, осуществляющей строительство в данном районе.

2. В случаях, когда строительный кооператив выполняет работы на условиях субподряда, отношения сторон регламентируются Договором субподряда и Положением о взаимоотношениях организаций генеральных подрядчиков с субподрядными организациями, утвержденными Госстроем СССР и Госпланом СССР в 1987 г. Сумма накладных расходов и плановых накоплений, оставляемая в распоряжении кооператива, определяется по договоренности между генеральным подрядчиком и кооперативом.

3. Обеспечение строительства, выполняемого кооперативами, материалами, конструкциями, энергетическими и другими ресурсами осуществляет заказчик или генеральная подрядная организация по государственным оптовым ценам и тарифам с учетом транспортных, заготовительно-складских и других расходов.

4. По объектам общего пользования, строящимся для садоводческих товариществ, сметную стоимость работ определяют в порядке, установленном для государственных организаций.

5. При строительстве индивидуальных жилых домов, гаражей, построек для членов садоводческих товариществ, стоянок для транспортных средств и других строений, принадлежащих гражданам, сметную стоимость работ определяют по прейскурантам на ремонтно-строительные работы по заказам населения.

По услугам, не предусмотренным действующими прейскурантами, цены устанавливают руководители соответствующих кооперативов по согласованию с заказчиком. Цены на такие услуги не должны превышать себестоимость более чем на 20 %. При этом стоимость основных материалов, конструкций определяют по действующим розничным ценам, а при их отсутствии - в порядке установленном Госкомцен СССР.

Стоимость услуг по доставке для этих объектов строительных материалов транспортом подрядчика и погрузочно-разгрузочных работ, произведенных подрядчиком, определяют по тарифам действующих прейскурантов на транспортно-экспедиционные услуги, оказываемые населению.

В целях более широкого привлечения средств населения для строительства индивидуальных жилых домов, их реконструкцию и ремонт Сберегательный банк СССР существенно расширил сферу обслуживания населения за счет предоставления дополнительных льгот и услуг. Так, вкладчики, проживающие в сельской местности, могут получить ссуду на следующие цели:

капитальный ремонт жилья;

строительство индивидуального жилого дома с надворными постройками;

приобретение средств малой механизации, применяемых в личном подсобном хозяйстве.

Например, на сооружение дома выдается ссуда в размере 20 тыс. руб. сроком на 50 лет с уплатой за ее пользование 2 % годовых.

Для сельских жителей предназначен кредит на приобретение коров и телок, хозяйственное обзаведение молодым специалистам, которые направлены на работу в колхозы и совхозы, школы, учреждения здравоохранения и культуры, сельские профессионально-технические училища. Ссуда выдается в размере 1000 руб. сроком на 5 лет.

Широкое распространение получает кредит для членов садоводческих товариществ на приобретение летних домиков, благоустройство садовых участков. Ссуда выдается в сумме до 5 тыс. руб., со сроком погашения 10 лет.

В мае 1986 г. Политбюро ЦК КПСС одобрило меры по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества, обеспечению прироста садовых участков в коллективных садах на 1-1,2 млн. ежегодно. Намечено увеличить выпуск для продажи населению садовых домиков, а также обеспечить полное

удовлетворение спроса населения на основные виды местных строительных материалов.

В постановлении, принятом ЦК КПСС и Советом Министров СССР от 11 февраля 1988 г. «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства» содержатся меры по повышению экономической заинтересованности предприятий и местных органов в сооружении, реконструкции и ремонте индивидуальных жилых домов, определены новые, более льготные условия кредитования индивидуального строительства, намечено значительное увеличение рыночных фондов строительных материалов и оборудования. Предусматривается создание товариществ индивидуальных застройщиков, специализированных проектных и строительных кооперативов, увеличение подрядного и хозяйственного способов строительства домов. В этой связи в 1995 г. предполагается ввести в эксплуатацию не менее 60 млн. м<sup>2</sup> общей площади. Значительно расширены льготы в кредитовании городских застройщиков. В частности, в городах кредит на строительство индивидуальных домов увеличен с 3 до 20 тыс. руб. и срок его погашения с 10 до 25 лет. В таком же размере устанавливается кредит на покупку домов, находящихся в личной собственности. Для оказания помощи индивидуальным застройщикам разрешена деятельность проектных и строительных кооперативов.

При кредитовании застройщиков в городах и поселках городского типа погашение ссуды для строительства индивидуального дома производят в течение 25 лет с уплатой за ее пользование 3 % годовых. Кредит для обновления здания выдают в размере 3 тыс. руб.

В настоящее время учреждения Сберегательного банка СССР предоставляют жителям городов и поселков городского типа кредит на покупку для сезонного или временного проживания пустующих домов с находящимися при них хозяйственными постройками, расположенных в сельской местности. Ссуды выдаются в размере, балансовой (остаточной) стоимости строений - но не более 5 тыс. руб. с погашением в течение 10 лет, начиная со следующего года после получения займа. Выдаются также ссуды на капитальный ремонт и реконструкцию этих домов в размере до 3 тыс. руб. с погашением на тех же условиях. Кредит при необходимости может быть выдан одновременно со ссудой на покупку дома.

Кроме того, заем можно получить на капитальный ремонт и реконструкцию садовых домиков. Он выдается членам садоводческих товариществ также в размере до 3 тыс. руб. с погашением в течение 10 лет, начиная со следующего года после получения ссуды.

За пользование указанными кредитами граждане уплачивают банку 3 % годовых по платежам, вносимым в установленные сроки, а по просроченным - 4 % за время просрочки. Ссуды выдаются непосредственно учреждениями Сберегательного банка СССР под личные обязательства заемщиков. Для этого они подают отделению банка заявление о выдаче ссуды и представляют обязательства о погашении кредита, а также справку с места работы с указанием получаемой заработной платы и суммы производимых из нее удержаний. Неработающие заемщики предъявляют пенсионное удостоверение, сведения из которого вписываются в их обязательство. Для получения кредита на покупку пустующих домов надо дополнительно представить разрешение на его продажу, выданное сельсоветом либо правлением колхоза, администрацией совхоза или другого предприятия, на землях которого расположено приобретаемое строение. Кроме того, необходима справка о стоимости дома, которую даст оценочная комиссия, образуемая исполкомом местного Совета.

Предельно допустимые размеры помещений и высота садового домика и других построек, которые разрешено возводить в коллективном саду (хозблок, душ, туалет, теплица), определены постановлением Совета Министров СССР от 24 декабря 1984 г. (см. газету Труд от 16.02.88). Эти нормативы действуют с 1 января 1985 г.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 31 марта 1988 г. № 112 утвержден новый Типовой устав садоводческого товарищества (СП РСФСР, 1988, № 10, ст. 45).

Ныне этот нормативный акт действует с учетом изменений и дополнений, утвержденных приказом Госкомархитектуры от 28 марта 1988 г. № 80 по согласованию с ВЦСПС. При этом наименование нормативного акта утверждено в новой редакции: «Застройка территорий коллективных садов. Здания и сооружения. Нормы проектирования (ВСН 43-85 Госкомархитектуры)».

Одновременно признан утратившим силу Типовой устав садоводческого товарищества, утвержденный Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 ноября 1985 г. № 517 (СП РСФСР, 1986, № 18, ст. 132). Застройка территорий садоводческих товариществ осуществляется в соответствии с утвержденным проектом организации и застройки территории коллективных садов. «Нормы проектирования застройки территории садоводческих товариществ. Здания и сооружения (ВСН 43-85 Госгражданстроя)», утвержденные приказом Госгражданстроя от 11 декабря 1985 г. № 404, в настоящее время переработаны.

Нормы нового Типового устава регламентируют право садоводов возводить на участках отапливаемые садовые домики площадью застройки до 50 м<sup>2</sup> без учета площади террасы (веранды) и мансарды, а также хозяйственные строения отдельно стоящие или сблокированные (для содержания домашней птицы и кроликов, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд). На садовом участке можно возвести дом, не капитальный, но достаточно теплый - кирпичный, шлакоблочный, деревянный. В доме разрешается сложить печь, которую отапливают дровами или углем. Садоводам разрешается разводить на своем участке пчел, кроликов, птицу, но в разумных пределах - не более 20 кур (в вольерах); 5 семей кроликов (в клетках), 4 семьи пчел с соблюдением ветеринарно-санитарных правил. Снято ограничение

площади теплиц и других сооружений, возводимых для выращивания сельскохозяйственных культур. Допускается размещение подвала под садовым домиком или хозяйственным строением. Строительство домиков и других сооружений следует осуществлять, как правило, по типовым или индивидуальным проектам в соответствии с общим проектом организации и застройки территории коллективного сада. Садоводам - членам товарищества предоставлено право производить обмен садового участка на расположенный в другом садоводческом товариществе с целью приближения к месту жительства или по другим уважительным причинам.

Строения на участках членов садоводческих товариществ можно застраховать. Государственное страхование построек, принадлежащих гражданам, производится в двух формах: обязательной и добровольной. Летние садовые домики и хозяйственные строения на участках, за исключением ветхих и бесхозных, в обязательном порядке страхуют в размере 40 % их стоимости по розничным ценам. Те же постройки можно застраховать и дополнительно. С 1 января 1986 г. договор добровольного страхования можно заключать в пределах еще 60 % стоимости недвижимого имущества с учетом его износа, а всего (с учетом обязательного страхования) Госстрах несет ответственность (в случае уничтожения или повреждения) в размере полной стоимости садового домика и хозяйственных построек. Договор добровольного страхования заключают сроком на один год.

Добровольное страхование построек проводится на случай уничтожения или повреждения их в результате пожара, взрыва, удара молнии, наводнения, землетрясения, бури, урагана, цунами, ливня, града, обвала, оползня, паводка, селя, выхода подпочвенных вод, необычных для данной местности продолжительных дождей или обильного снегопада, аварии отопительной системы, водопроводной и канализационной сетей, а также когда для прекращения пожара или в связи с внезапной угрозой какого-либо стихийного бедствия было необходимо разобрать постройки или перенести их. Если уничтоженное строение было возведено за счет ссуды банка, то часть суммы страхового возмещения в размере непогашенной ссуды перечисляют банку, а оставшаяся - страхователю.

#### **5.21. ЗАТРАТЫ НА СНОС ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Согласно прил. 1 раздела «Дифференцированный перечень основных работ по повышению благоустройства при комплексном и выборочном капитальном ремонте жилых и общественных зданий», подразделам V, п. 1 и VI, техническим указаниям на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий, утвержденным приказом Минкомхоза РСФСР от 13 февраля 1969 г. № 53 и согласованным с Госстроем СССР, снос может производиться за счет средств, отпускаемых на капитальный ремонт жилых и общественных зданий, в случаях:

ликвидации нежилых строений в целях уменьшения плотности застройки при благоустройстве придомовой территории;

решения исполкома Моссовета - нежилых и малоценных жилых строений при благоустройстве территории жилых кварталов старой застройки города.

В этих случаях сметы на снос строений следует составлять отдельно и включать в Сводный сметный расчет на капитальный ремонт отдельной строкой в гл. 1.

Во всех остальных случаях затраты на снос строений относят за счет средств того строительства (благоустройства, постройки ЦТП и т. п.), которое будет осуществляться на освободившейся от разборки площадке.

Затраты по сносу ветхих строений, а также строений при реконструкции участков города также относятся соответственно на строительство или благоустройство в зависимости от того, чем предполагается занять освободившуюся территорию (площадь).

В Москве сметы на полную разборку жилых и нежилых строений (как в подземной, так и надземной их частях), независимо от способа производства работ по разборке, надлежит составлять по расценкам разд. 25 «Разборка зданий» Мосгорисполкома («Сборник общегородских единичных расценок на строительные работы для Москвы», разд. 25. Техническая часть, п. 1.1), на частичную разборку зданий и отдельных устройств при работах по реконструкции или надстройке зданий затраты следует определять по расценкам разд. 26 «Работы, связанные с реконструкцией зданий и сооружений».

Расценки для надземной части зданий предусматривают разборку с сохранением материалов, полученных от разборки (для зданий, имеющих достаточную годность отдельных элементов конструкций) и без сохранения материалов (для зданий, пришедших в негодное состояние, или когда разборка по отдельным элементам невозможна по срокам работ).

Стоимость разборки подземной части культурно-бытовых и других общественных зданий (кинотеатров, магазинов, административных и др.) и промышленных зданий определяют по объему отдельных элементов (фундаментов, стен, лестниц и т. п.) по разд. 26 «Работы, связанные с реконструкцией зданий и сооружений».

Демонтаж и возврат оборудования при сносе трансформаторных подстанций в сметах не учитывается, так

как демонтаж оборудования в Москве осуществляет Мосэнерго.

Объем зданий, подлежащих разборке, исчисляют по их площади, определенной по сечению первого этажа выше цоколя, умноженного на высоту от верхней отметки тротуара или прилегающей земли до верхней отметки венчающего карниза. Объем работ по разборке зданий со смешанными конструкциями исчисляют раздельно по объему деревянной и каменной части строений. Объем подземной части здания определяют умножением площади застройки на высоту, измеренную от уровня чистого пола до верхней отметки тротуара или прилегающей земли.

Объем работ по разборке сараев, а также конструкций подземной части зданий (фундаментов, лестниц и полов с основанием) определяют по площади застройки.

Стоимость возвратных сумм от разборки зданий при их сносе определяют по СН 436-72.

## 5.22. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОЗВРАТА МАТЕРИАЛОВ ОТ РАЗБОРКИ ЗДАНИЙ

Согласно постановлению Госстроя СССР от 24 февраля 1972 г. № 30 введены «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки при их сносе», предназначенные для определения возвратных сумм в сводных сметных расчетах стоимости строительства. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, материала стен, этажности и объема зданий (табл. 5.9).

Объемы работ по разборке сносимых строений определяют по проектам или справкам застройщика, а их стоимость – по действующим расценкам. Стоимость возврата материалов, получаемых от разборки зданий, определяют по нормам СН 436-72.

Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки зданий, производят организации-заказчики в соответствии с действующими положениями.

**Таблица 5.9. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе для определения стоимости возврата материалов в сметах, % (% от восстановительной стоимости зданий)**

Материал стен здания	Этажность	Процент износа здания	Объем здания, м <sup>3</sup>						
			200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
Каменные	1	До 20	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
	1	21-40	10,6	9,5	8,37	-	-	-	-
	1	41-60	6	5,4	5,0	-	-	-	-
Каменные	1	61-80	1,85	1,6	1,4	-	-	-	-
	2	До 20	-	14,2	12,7	14,4	9,5	8,38	6,29
	2	21-40	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
Каменные	2	41-60	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
	2	61-80	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
	3	До 20	-	-	-	12,1	11,1	9,4	8,2
Каменные	3	21-40	-	-	-	7,4	7,33	7,2	7,1
	3	41-60	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
	3	61-80	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
Деревянные	1	До 20	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	-	-
	1	21-40	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	-	-
	1	41-60	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
	1	61-80	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
Деревянные	2	До 20	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
	2	21-40	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
	2	41-60	-	-	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
	2	61-80	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3

Смешанные	2	До 20	-	-	10,5	10	7,55	6,93	6,75
	2	21-40	-	-	8,37	7	6,37	5,95	5,18
	2	41-60	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
	2	61-80	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

### 5.23. ВОЗМЕЩЕНИЕ ЗАТРАТ, СВЯЗАННЫХ СО СНОСОМ И ПЕРЕНОСОМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПЛОЩАДКЕ, ОТВЕДЕННОЙ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

В случае нахождения на площадке, отведенной под строительство зданий и сооружений, числящихся в основных фондах на балансе государственных, кооперативных, в том числе колхозных, общественных предприятий и организаций, все затраты, связанные со сносом этих зданий и сооружений, предусматриваются в сводном сметном расчете стоимости к проекту (рабочему проекту). Кроме того, в сводном сметном расчете стоимости предусматриваются средства на возмещение балансовой (остаточной) стоимости сносимых зданий и сооружений.

Расходы на возмещение стоимости сносимых строений и насаждений, принадлежащих гражданам на правах частной собственности, оплачиваются в соответствии с постановлениями Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 и от 16 августа 1966 г. № 651 по оценочным актам, представляемым застройщиком. Акты должны быть утверждены исполкомом местных Советов народных депутатов.

Затраты, связанные со сносом строений и плодово-ягодных насаждений, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, предусматриваются в соответствии с инструкцией, утвержденной Госстроем СССР, Минфином СССР и Стройбанком СССР 25 октября 1967 г. «О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом (переносом) домов и строений». Согласно внесенным в указанную инструкцию изменениям владельцам подлежащих сносу строений и устройств предоставляется право использовать по своему усмотрению полученные от разборки этих строений и устройств строительные материалы без оплаты их стоимости застройщику или другому землепользователю независимо от возмещения стоимости сносимых строений и устройств или предоставления квартир в домах государственного жилищного фонда (письмо Госстроя СССР, Минфина СССР и Стройбанка СССР от 15 августа 1968 г. № 197).

Затраты, связанные с ликвидацией и пересадкой коммунальных деревонасаждений, определяют в соответствии с решениями местных исполкомов. Количество и характеристики сносимых и пересаживаемых деревьев принимают по актам, представленным застройщиком, восстановительную стоимость – по прейскуранту, а стоимость пересадки – по действующим единичным расценкам, включая стоимость деревьев с указанием возвратной стоимости посадочного материала.

Для Москвы при отсутствии данных Бюро технической инвентаризации районных исполкомов о восстановительной стоимости сносимых зданий разборку их следует принимать по «Сборнику общегородских единичных расценок на строительные работы для Москвы», разд. 25 «Разборка зданий». Нередки случаи, когда городские кварталы вытесняют дачи и сады, существующие несколько десятилетий. В связи с этим возникают вопросы о компенсации стоимости сносимых дач, садовых домиков, других строений и устройств и плодово-ягодных насаждений.

При сносе коллективных садов или дачно-строительных кооперативов (ДСК) материальный ущерб (затраты) владельцам дач и садовых участков, ликвидируемых по градостроительным и другим причинам, возмещает, как правило, организация, к которой переходит право землепользования участком. Она обязана возместить стоимость дач, садовых домиков или других строений и устройств по оценочным нормам, применяемых органами Госстраха;

плодово-ягодных насаждений по нормативам, утвержденным в союзной или автономной республике, крае, области;

неиспользованных затрат: вспашки, внесения удобрений, посева, мелиоративных и других работ по расценкам, действующим в данной местности на государственных сельскохозяйственных предприятиях, и по розничным ценам на семена, удобрения и прочие материалы.

Согласно законодательству организация-застройщик обязана возместить вышеуказанный ущерб деньгами. Вместе с тем садоводы (члены ДСК) имеют право пересадить на новое место деревья и кустарники. Половина компенсации выплачивается перед тем, как владельцы освободят принадлежащие им дачи или садовые домики в сроки, установленные исполкомом местного Совета. Остальная сумма – не позднее недели после их освобождения.

В функции организации-застройщика не входит перенос дач, садовых домиков и других строений или возведение вместо них новых на земельном участке.

Обязанности нового землепользователя (организации-застройщика) по возмещению ущерба садоводческому товариществу или ДСК должны быть оформлены документально. Размер убытков, понесенных гражданами и организацией, определяет оценочная комиссия под председательством члена районного (городского) Совета народных депутатов. В ее состав входят государственный инспектор по использованию и охране

земель, работники финансового и коммунального управлений (отделов) исполкома, депутат сельсовета, а также представители организаций-землепользователей (у кого изымают участок и кому его отводят). Комиссия составляет акт с указанием сумм убытков, подлежащих возмещению как предприятиям и учреждениям (при которых организованы садоводческие товарищества) или дачно-строительным кооперативам, так и отдельным садоводам.

Акт комиссии утверждается решением рай (гор) исполкома. Оно может быть обжаловано в десятидневный срок (со дня вручения) в исполнительный комитет краевого, областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов или в Совет Министров АССР, а в союзных республиках, не имеющих областного деления, - в Совет Министров республики, который и принимает окончательное решение.

#### **5.24. ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ СО СНОСОМ И ПЕРЕНОСОМ СТРОЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВАХ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, проживающим постоянно в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо оплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. Жилая площадь предоставляется в домах заказчиков-застройщиков, которым отводятся земельные участки, построенных по типовым проектам.

Оценку сносимых строений и устройств, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, производят по оценочным нормам, установленным для страхования с учетом износа. Оценочные нормы устанавливаются исходя из действующих в данной местности государственных розничных цен на строительные материалы, тарифов на их перевозку и ставок заработной платы работников, занятых в строительстве (СП СССР, 1981, № 28, ст. 165). Размер денежной компенсации, подлежащей выплате владельцам сносимых строений и устройств, а также изымаемых плодово-ягодных насаждений, определяют в установленном порядке.

Перенос домов и других строений, принадлежащих гражданам, может быть осуществлен при условии, если эти строения по техническому состоянию могут быть перенесены на другие участки. Возможность переноса определяет оценочная комиссия.

Перенос осуществляется за счет средств заказчика-застройщика, которому отведен данный земельный участок. При этом стоимость переносимых домов, строений и устройств собственникам не выплачивается и жилая площадь в домах государственного или общественного фонда не предоставляется.

В акте оценочной комиссии, составленном с участием владельцев, приводят следующие данные:

общую характеристику строений, подлежащих переносу, и описание конструктивных элементов;

процент износа строения по конструктивным элементам;

состав и объем работ по ремонту переносимого дома и других строений по заявке владельца;

состав и объем работ по ремонту, необходимому в связи с переносом дома и других строений;

количество строительных материалов, требуемых для ремонта дома и других строений в связи с переносом на новый участок.

После утверждения акта исполкомом городского (районного) Совета народных депутатов разрабатывается проектно-сметная документация на перенос и восстановление дома и других строений на новом участке за счет застройщика, которому отводится земельный участок. При переносе дома без дополнительных работ по ремонту проектно-сметную документацию составляют в сокращенном объеме. В тех случаях, когда по желанию владельца переносимого дома производят дополнительные работы, разработку проектно-сметной документации на эти работы осуществляют за счет владельца дома. Указанные средства владелец дома обязан до начала проектирования перечислить в установленном порядке на счет финансирования застройщика, для нужд которого изымается земельный участок. Стоимость указанных проектных работ определяет проектная организация по установленным нормам на эти работы. Сметную стоимость работ по переносу и восстановлению дома определяют в порядке, установленном для государственного капитального строительства. Стоимость дополнительных работ, выполняемых по договору с соответствующей организацией, устанавливают в том же порядке, но с учетом разницы между действующими розничными ценами и сметными ценами на строительные материалы и изделия, а также изменений в тарифных ставках работников строительных организаций. Разница включается в смету отдельной строкой без начисления на эту сумму накладных расходов и плановых накоплений. Причитающаяся с владельца переносимого дома и других строений сумма средств за дополнительные работы по ремонту строений вносится им в соответствующие учреждения банка на счет застройщика, для которого изымается земельный участок (который будет переносить дом), до начала производства работ

по переносу дома и других строений на новый участок. Разницу между стоимостью материалов по розничным и оптовым ценам застройщик вносит в союзный бюджет.

Сметную стоимость переноса на новое место строений, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, определяют в порядке, установленном «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов и смет на строительство предприятий, зданий и сооружений», принадлежащих государственным, кооперативным и общественным организациям и предприятиям.

На время переноса и восстановления жилого дома застройщик предоставляет жильцам жилую площадь, а также осуществляет перевозку имущества владельца дома как к временному месту жительства, так и после приемки перенесенного дома в эксплуатацию за свой счет. Жилую площадь, предоставленную владельцу переносимого дома, оплачивает застройщик.

## Глава 6. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### 6.1. СТРУКТУРА И СОСТАВ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ

Проектно-сметная документация на капитальный ремонт зданий должна состоять из следующих разделов: общая пояснительная записка; архитектурно-строительные решения;

технологические решения по встроенным нежилым помещениям; решения по инженерному оборудованию; проект организации капитального ремонта; техническая эксплуатация здания; сметная документация.

Разделы могут состоять из частей. В каждом разделе (части) проектно-сметной документации приводится состав всего проекта и содержание данного раздела (части) проектно-сметной документации приводится состав всего проекта и содержание данного раздела (части). Рекомендуемый примерный состав проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, разрабатываемый при двухстадийном проектировании дан ниже.

Проект. Проектно-сметная документация, входящая в состав проекта на капитальный ремонт жилых зданий, состоит из следующих разделов:

1. Общая пояснительная записка, в которой должны быть отражены: основание для проектирования; краткая характеристика здания (комплекса), включая градостроительные вопросы (по необходимости); генплан, благоустройство и озеленение; краткое описание и обоснование архитектурно-строительных решений по зданию (комплексу) - архитектурно-планировочных и конструктивных решений и инженерных систем. В пояснительной записке указывают технологию и мощность оборудования встроенных нежилых помещений, основные решения по водоснабжению, канализации, отоплению, вентиляции, электроснабжению и слаботочным устройствам, решение вопросов газооборудования; перечень типовых и повторно применяемых проектов деталей, узлов, использованных в проектах.

Кроме того, в пояснительной записке дают основные положения по организации ремонта и технической эксплуатации здания (комплекса), включая информацию об отключающих устройствах, узлах, требующих наибольшего внимания при эксплуатации зданий.

2. Основные чертежи: ситуационный план; схема генерального плана с указанием существующих, ремонтируемых и проектируемых зданий, объемов благоустройства и озеленения, принципиальных решений по внешним инженерным сетям.

3. Строительные решения, содержащие краткое описание архитектурно-строительных решений, основных решений по водоснабжению, вентиляции, канализации, газо- и электроснабжению, мероприятий по защите конструкций, перечень применяемых типовых и повторных проектов, конструкций и узлов, решений по гражданской обороне.

Основные чертежи: планы, разрезы и фасады зданий со схематическим изображением несущих и ограждающих конструкций; рабочие чертежи на нетиповые конструкции, узлы, схемы.

4. Инженерные разделы (водопровод, канализация, отопление, электроснабжение и т. п.), содержащие краткое описание источников снабжения и принятых решений, перечень типовых и повторно применяемых проектов, конструкций, узлов.

Основные чертежи: планы, схемы, разрезы со схематическим изображением конструкций; планы трасс на геоматериалах в масштабе 1 :500; рабочие чертежи на нетиповые узлы, детали; профили трасс.

5. Проект организации ремонта, разрабатываемый в составе и объеме, предусмотренном ВСН 41-85(р) Госгражданстроя.

6. Раздел «Техническая эксплуатация зданий», содержащий основные положения по техническому обслуживанию здания, сведения об отключающих устройствах, узлах, требующих наибольшего внимания при эксплуатации.

7. Сметная документация разрабатывается в составе и объеме, предусмотренном в 6.2 настоящей главы.

Для технически несложных объектов состав и объем проектных материалов может быть сокращен по решению проектной организации. Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то составляют только сметы на основании описи работ. Необходимость разработки чертежей устанавливает проектная организация.

Разделы рабочего проекта (проекта) должны излагаться в четкой и лаконичной форме, характеризовать и обосновывать основные проектные решения. Приводимые в разделах проекта показатели и итоговые данные расчетов и обоснований должны оформляться в табличной форме<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Структура и состав разделов проекта (рабочего проекта) более детально и подробно изложены в книге А. П. Прокопишина «Проектно-сметная документация на капитальный ремонт». Практическое руководство, - М.: Финансы и статистика, 1986. - 176 с,



Генеральные планы, технологические, архитектурно-строительные и другие чертежи в составе рабочих проектов (проектов) следует составлять, как правило, с максимально возможным совмещением графического изображения на них проектных решений. Текстовые и графические материалы, разрабатываемые в составе рабочей документации, оформляют в соответствии с требованиями государственных стандартов СПДС. Все чертежи должны иметь четкое графическое изображение и выпускаться в сброшюрованном виде.

Детализировочные чертежи металлических конструкций (КМД) должны разрабатывать заводы-изготовители.

Для зданий и сооружений с особо сложными конструкциями и условиями производства работ, ремонт которых производится с применением специальных (индивидуальных, нетиповых) вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, регламентированных требованиями СНиПа по организации строительного производства, проектные организации, осуществляющие проектирование ремонта, должны разрабатывать чертежи этих сооружений, приспособлений, устройств и установок.

Спецификации для капитального ремонта составляют и оформляют в виде сборника для каждого здания и сооружения на все виды поставляемого заказчиком оборудования (включая нестандартизированное), приборы, средства контроля, автоматизации и связи, кабельные и другие изделия по номенклатуре, установленной Госнабом СССР. На соответствующие виды оборудования и изделия составляют также опросные листы и габаритные чертежи.

Государственные, отраслевые и республиканские стандарты, чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в разрабатываемой проектно-сметной документации, а также типовые проекты временных сооружений в состав рабочей документации не входят и проектной организацией заказчику не выдаются.

Расчеты строительных конструкций, оборудования, подсчет объемов строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ, потребностей в материальных и других ресурсах, полевые материалы инженерно-технического обследования, материалы обмеров, геологических съемок заказчику не передаются. Эти материалы хранятся в архиве проектной организации - генерального проектировщика и могут выдаваться по просьбе заказчика.

Рабочая документация на ремонт зданий должна включать:

рабочие чертежи, разработанные в соответствии с требованиями СПДС;

ведомости объемов строительных и монтажных работ;

ведомости и сводные ведомости потребности в материалах, составленные в порядке, установленном Госстроем СССР;

спецификации на оборудование, составленные по форме, установленной СПДС; опросные листы и габаритные чертежи.

Рабочая документация разрабатывается в целом на ремонт всего здания или пусковые комплексы (очереди).

Рабочая документация на отдельные объекты со сроками ремонта до одного года разрабатывается и выдается в целом на эти объекты.

При разработке рабочей документации для ремонта объектов проектная организация должна осуществлять необходимую доработку и конкретизацию принципиальных архитектурно-строительных и других решений, принятых в утвержденном проекте.

Организации, осуществляющие согласование, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации, не должны предъявлять требований, приводящих к неоправданному увеличению ее объема и излишней детализации.

Требования, предъявляемые к проектно-сметной документации, предусматривают оптимальный состав освещаемых в ней вопросов и приводимых данных по проектным решениям, отклонения от которых допускаются в исключительных случаях (в зависимости от специфики видов ремонта, сложности работы, других особенностей проектируемого объекта) при соответствующем обосновании.

Проектно-сметная документация по специальным разделам проекта (рабочего проекта), разработанная субподрядными проектными организациями, при составлении пояснительных записок по соответствующим разделам проекта (рабочего проекта), представляемого на экспертизу и утверждение, в полном объеме включается в состав материалов, передаваемых заказчику.

## **6.2. СОСТАВ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

Состав сметной документации, разрабатываемой для одно- и двухстадийного проектирования, входящей в состав рабочего проекта, проекта и рабочей документации, приведен в табл. 6.1.

Сводный сметный расчет на капитальный ремонт жилых зданий, разрабатываемый по рабочим проектам при одностадийном проектировании, составляют на основе объектных и локальных смет. Последние составляют

по рабочим чертежам с использованием прейскурантов, укрупненных сметных норм, укрупненных и единичных расценок на ремонтные, строительные и монтажные работы при капитальном ремонте. При этом локальные и объектные сметы составляют в случае отсутствия прейскурантов и укрупненных сметных норм. При составлении смет по прейскурантам в состав документации включают ведомость объемов работ.

**Таблица 6.1. Состав сметной документации**

Проектирование		
одностадийное	двухстадийное	
рабочий проект	проект	рабочая документация
1. Сводный сметный расчет	1. Сводный сметный расчет	1. Объектные сметы по рабочим чертежам
2. Сводка затрат	2. Сводка затрат	2. Локальные сметы по рабочим чертежам
3. Объектные сметы	3. Объектные и локальные сметные расчеты	3. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта
4. Локальные сметы	4. Сметы на проектные работы и инженерно-техническое обследование зданий	4. Ведомость материалов
5. Сметы на проектные работы и инженерно-техническое обследование зданий	5. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта	5. Пояснительная записка
6. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта	6. Пояснительная записка	
7. Ведомость материалов		
8. Пояснительная записка		

Сводные сметные расчеты на капитальный ремонт жилых зданий, разрабатываемые по проекту при двухстадийном проектировании, и их сметную стоимость определяют по укрупненным сметным нормам (прейскурантам, укрупненным сметным нормам, укрупненным расценкам), укрупненным показателям стоимости ремонта и стоимостным показателям объектов - аналогов. Форма сводного сметного расчета стоимости приведена на с. 356.

В сводном сметном расчете стоимость ремонта, составляемом по форме № 1, средства распределяются по следующим главам:

Министерство, ведомство \_\_\_\_\_

Главное управление (Управление) \_\_\_\_\_

Утвержден:

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(ссылка на документ об утверждении)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

Сводный сметный расчет стоимости ремонта

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_ г.

№ п.п.	№ смет и расчетов	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость, тыс. руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	Прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Директор (или главный инженер)

проектной организации \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Начальник \_\_\_\_\_ отдела (мастерской) \_\_\_\_\_

(наименование) подпись

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Заказчик \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Форма № 1

Министерство, ведомство \_\_\_\_\_

Главное управление (Управление) \_\_\_\_\_

Утвержден:

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(ссылка на документ об утверждении)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

Сводный сметный расчет стоимости ремонта

(вид ремонта, наименование стройки)

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_ г.

№ п.п.	№ смет и расчетов	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость тыс. руб.
			ремонтно-строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.00		Глава I Подготовка территории					
1.01		Снос строений					
1.02		Перекладка инженерных сетей					
1.03		Вырубка, пересадка деревьев, кустарников, корчевка пней и т. д.					
1.04							
1.05							
1.06							
1.07							
1.08		Итого по гл. 1					
2.00		Глава II Основные объекты капитального ремонта					
2.01							
2.02							
2.03							
2.04		Итого по гл. II					
3.00		Глава III Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
3.01							
3.02							
3.03							
3.04		Итого по гл. III					
4.00		Глава IV Объекты энергетического хозяйства					
4.01		Кабель для электроснабжения					

4.02	Объектная смета №	Трансформаторная подстанция					
4.03							
4.04		Итого по гл. IV					
5.00		Глава V Объекты транспортного хозяйства и связи					
5.01	Объектная смета №	одС					
5.02		Внутриплощадные слаботочные сети и вводы в здание			-	-	
5.03							
5.04		Итого по гл. V					
6.00		Глава VI Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения					
6.01		Наружный водопровод					
6.02		Теплотрасса					
6.03		Наружная сеть канализации					
6.04		Наружные сети газификации					
6.05	Объектная смета	цтп					
6.06		Насосная					
6.07							
6.08							
6.09		Итого по гл. VI					
7.00		Глава VII Благоустройство и озеленение территории					
7.01		Вертикальная планировка территории			-	-	-
7.02		Наружное освещение					-
7.03		Дороги и тротуары			-	-	-
7.04		Озеленение			-	-	-
7.05		Малые архитектурные формы					-
7.06		Дренаж и водосток			-	-	-
7.07		Ограждение территории			-	-	-
7.08							
7.09							
7.10							
7.11		Итого по гл. VII					-
7.12		Итого по главам I-VII					
8.00		Глава VIII Временные здания и сооружения					
8.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17. 4. 1986 г. №203	Временные здания и сооружения от гр. 4, 5 по стр. 7.12				-	-
8.02		Возвратные суммы - 15 % от гр. 8 по стр. 8.01					
8.03		Итого по гл. VIII					
8.04		Итого по главам I-VIII					

9.00		Глава IX Прочие работы и затраты					
9.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17. 4. 1986 г. №203	Дополнительные затраты в зимнее время % от гр. 4, 5 по стр. 8.04			-		-
9.02		Средства, связанные с применением аккордной оплаты труда _____ % от гр. 4, 5 по стр. 8.04	-	-	-		
9.03		Затраты, связанные с выплатой вознаграждения за выслугу лет _____ % от гр. 4, 5 по стр. 8.04	-	-	-		
9.04		Оплата дополнительных отпусков за непрерывный стаж _____ 1 % от гр. 4, 5 по стр. 8.04	-	-	-		
9.05	Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 3.7.1987 г. №01-03-190	Премирование за ввод в действие объектов - 2,21 %	-	-	-		
9.06	Расчет №	Дополнительный транспорт грунта		-	-		-
9.07							
9.08		Итого по гл. IX			-		
9.09		Итого по главам I-IX					
10.00		Глава X Технический и авторский надзор					
10.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17. 4. 1986 г. №203	Технический надзор - 0,7 % от гр. 8 по стр. 9,09	-	-	-		
10.02	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17.4. 1987 г. № 203	Авторский надзор - 0,4 % от гр. 8 по стр. 9.09	-	-	-		
10.03							
10.04		Итого по гл. X	-	-	-		
11.00		Глава XI Подготовка эксплуатационных кадров					
11.01		Средства на подготовку эксплуатационных кадров	-	-	-		
11.02		Итого по гл. XI	-	-	-		
12.00		Глава XII Проектные и изыскательские работы					
12.01		Изыскательские работы	-	-	-		
12.02		Проект	-	-	-		
12.03		Рабочая документация	-	-	-		
12.04		Рабочий проект	-	-	-		
12.05							
12.06							
12.07		Итого по гл. XII	-	-	-		
12.08		Итого по главам I-XII					
13.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17. 4. 1986 г. №203	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты - 4 %					
		Всего по сводному сметному расчету					

		Справочно: возвратные суммы:					
		а) от разборки конструкций					
		б) от перестановки сантех. оборудования					
		в) от разборки временных зданий и сооружений					

Директор (главный инженер)

проектного института \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Начальник мастерской № \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Заказчик \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Глава 1. Подготовка площадки капитального ремонта.

Глава 2. Основные объекты.

Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.

Глава 6. Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и т. п.).

Глава 7. Благоустройство и озеленение территории.

Глава 8. Временные здания и сооружения.

Глава 9. Прочие работы и затраты.

Глава 10. Технический и авторский надзор.

Глава 12. Проектные и изыскательские работы.

В сводный сметный расчет включают: средства по подготовке территории, сносу и переносу зданий и сооружений (в том числе домов и строений, принадлежащих гражданам на правах личной собственности), расположенных на земельном участке, если дальнейшее их использование по назначению окажется невозможным, осуществление мероприятий, связанных с нарушением природной среды, лимитированные затраты; компенсации, определенные постановлениями директивных органов. В сводном сметном расчете отдельной строкой предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты. За итогом сводного сметного расчета стоимости ремонта указываются возвратные суммы.

При заполнении формы «Сводный сметный расчет стоимости ремонта...» следует руководствоваться следующими указаниями.

Каждая строка сводного сметного расчета должна соответствовать данным сметы или сметного расчета на отдельные объекты (здания, сооружения), работы, затраты.

Прочие работы и затраты, предусмотренные в сводном сметном расчете, включают в следующие графы:

дополнительные затраты, не включаемые в единые районные единичные расценки при привязке их к местным условиям строительства (дополнительные затраты на погрузочно-разгрузочные работы при ремонтно-строительных работах в городах на территории застроенных кварталов, добавки по транспортированию местных и привозных материалов и т. п.), - в графы 4, 5 и 8;

затраты, связанные с производством ремонтно-строительных и монтажных работ в зимнее время, - в графы 4, 5 и 8;

затраты, связанные с применением льгот и доплат, установленных решениями правительства и не включаемых в единичные расценки, - в графы 7 и 8;

средства на перевозку жильцов - в графы 7 и 8;

затраты на строительство временных зданий при производстве ремонтно-строительных работ - в графы 4, 5 и 8;

разница в стоимости между учтенной в единичных расценках ценой на электроэнергию, полученную от постоянных энергосистем, и ценой электроэнергии от передвижных электростанций (при отклонении в цене более чем на 10 %) - в графы 4, 5 и 8;

средства, связанные с применением аккордной оплаты труда, - в графы 7 и 8;

расходы, связанные с командированием работников ремонтно-строительных организаций, - в графы 7 и 8;

затраты на организованный набор рабочих - в графы 7 и 8;

средства на возмещение затрат по перевозке работников ремонтно-строительных организаций автомобильным транспортом - в графы 7 и 8.

Средства на технический надзор заказчика, авторский надзор, проведение геодезических наблюдений за перемещениями и деформациями зданий и сооружений, включают в графы 7 и 8. Стоимость проектных работ приводится в графах 7 и 8 отдельно по проектным и изыскательским работам по каждой стадии проектирования и на экспертизу проектов.

Средства на долевое участие включают в графы 4-8.

Резерв на непредвиденные работы и затраты, определяемый от общей стоимости, включают в графы 4-8.

Сводка затрат составляется по форме № 2, когда предусматривается ремонт группы домов и домов со встроенными помещениями. При этом в отдельный вид работ могут выделяться наружные сети, общие для группы домов. Сводкой затрат могут объединяться два и более сметных расчетов стоимости (табл. 6.3 и 6.4).

Форма сводки затрат приведена на с. 387, 388-390.

Объектные сметы. Объектные сметы составляют по форме № 3, которая приведена на с. 367-372.

Показатели единичной стоимости (гр. 11) соответствующих частей объектной сметы исчисляют на 1 м<sup>3</sup> здания, 1 м водопровода и т. п. В тех случаях, когда по объекту имеется только один вид работ, объектную смету не составляют, а в сводный сметный расчет включается отдельной строкой стоимость



---

этого вида работ или затрат, исчисленная в локальной смете. Такая локальная смета в этом случае должна быть соответственно оформлена и согласована подрядной организацией в порядке, установленном для объектных смет.

Локальные сметы. Локальные сметы, разрабатываемые по рабочим чертежам, составляют по формам № 4, 5, 6. Форму № 4 используют при составлении локальных смет на ремонтно-строительные работы с применением ЭВМ. Форму № 5 применяют при составлении локальных смет на приобретение и монтаж оборудования с применением ЭВМ. При отсутствии в проектной организации электронно-вычислительных машин для составления локальных смет на приобретение и монтаж оборудования допускается применять форму № 6.

Форма № 2

Министерство, ведомство \_\_\_\_\_

Главное управление (Управление) \_\_\_\_\_

Утверждена:

Сводка затрат в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(ссылка на документ об утверждении) «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 19 \_\_ г.

Сводка затрат

\_\_\_\_\_  
(наименование объекта)

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_ г.

№ п.п.	Наименование	Адрес объекта			Инженерные сети и сооружения	Всего
		а	4	5		
1.	Сметная стоимость, тыс. руб.:					
	а) строительных и монтажных работ					
	б) оборудования					
	в) прочих затрат					
2.	Общая сметная стоимость, тыс. руб.					
	В том числе возвратных сумм					

Директор (главный инженер)

проектной организации \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Начальник \_\_\_\_\_ отдела (мастерской)

(наименование)

\_\_\_\_\_  
подпись (инициалы, фамилия)

Заказчик \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Примечание. Количество вертикальных граф в «Сводке затрат» может быть различным в зависимости от количества объектов, объединенных сводкой затрат.



1.18		Итого								
		в том числе возвратные суммы из них:								
		а) от разборки конструкций								
		б) от перестановки сантех. оборудования								
2.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17.4.1986 г. № 203	Временные здания и сооружения _____ % от итога гр. 4,5 по стр. 1.18			-	-		-	-	
2.02		Возвратные суммы - 15 % от гр. 8 по стр. 2.01								
2.03	Постановление Госстроя СССР от 30.12.1985 № 273, п. 2.5	Нормативная трудоемкость - 0,304 умножить на графу 8 по стр. 2.01	-	-	-	-	-	-	-	
2.04	То же, п. 5.3	Сметная заработная плата - 0,19 умножить на графу 8 по стр. 2.01	-	-	-	-	-	-	-	
2.05		Итого с временными зданиями и сооружениями								
3.00		<b>Прочие работы и затраты</b>								
		А. Учитываемые в объеме ремонтно-строительных работ и монтажных работ								
3.01	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17.4.1986 г. № 203	Дополнительные затраты в зимнее время _____ % от гр. 4, 5 по стр. 2.05	-			-	-	-	-	
3.02	Постановление Госстроя СССР от 30.12.1985 г. №273 прил. 4 п. 12	Нормативная трудоемкость - 0,93 умножить на гр. 8 по стр. 3.01	-	-	-	-	-	-	-	
3.03		Сметная заработная плата - 0,55 умножить на графу 8 по стр. 3.01	-	-	-	-	-	-	-	
		Б. Не учитываемые в объеме ремонтно-строительных и монтажных работ								
3.04	Расчет №	Затраты по оплате сборов на содержание городских свалок	-	-	-			-	-	
3.05										
3.06										
3.07		Итого с прочими работами и затратами								
4.00	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 17.04.1986 г. № 203	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты _____ % от гр. 4, 5 по стр. 3.07								
4.01	Постановление Госстроя СССР от 30.12.1985 г. №273 п. 4.5	Нормативная трудоемкость % от гр. 9 по стр. 3.07	-	-	-	-	-	-	-	
4.02	То же, п. 5,3	Сметная заработная плата %	-	-	-	-	-	-	-	
4.03		Всего по смете								

		Справочно:								
		возвратные суммы:								
		а) от разборки конструкций								
		б) от перестановки сантех. оборудования								
		в) от разборки временных зданий и сооружений								

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Начальник мастерской № \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Составил \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

Форма № 4

(наименование объекта)

Локальная смета №

на \_\_\_\_\_  
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи № \_\_\_\_\_

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_ чел.-ч

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_\_ г.

Сметная заработная плата \_\_\_\_\_ тыс. руб.

№ п.п.	Шифр и номер позиции нормативов	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего основной заработной платы	Эксплуатации машин	всего	основной заработной платы	Эксплуатации машин	Обслуживающих машин	
									в том числе заработной платы	в том числе заработной платы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Составил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)

(наименование объекта)

Локальная смета №

на приобретение и монтаж \_\_\_\_\_

(вид оборудования, наименование объекта)

Основание: чертежи (спецификации) № \_\_\_\_\_

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе:

оборудования \_\_\_\_\_

монтажных работ \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_ чел.-ч

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_\_ г.

Сметная заработная плата \_\_\_\_\_ тыс. руб.

№ п.п.	Шифр и номер позиции нормативов	Наименование и характеристика оборудования и монтажных работ, единица измерения и масса единицы оборудования	Количество	Стоимость единицы, руб., <u>оборудования</u> монтажных работ	Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч. не занятых обслуживанием машин		Общая масса оборудования, т, <u>брутто</u> нетто	
					Оборудования	монтажных работ			Обслуживающих машин			
						всего	основной заработной платы	Эксплуатации <u>машин</u> в том числе заработной платы				
									на единицу	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

Итого \_\_\_\_\_

Запасные части, тара и упаковка, транспортные и заготовительно-складские расходы, комплектация оборудования \_\_\_\_\_

Отклонения по заработной плате \_\_\_\_\_

Косвенные расходы \_\_\_\_\_

Материальные ресурсы, не учтенные расценками \_\_\_\_\_

Итого \_\_\_\_\_

Накладные расходы \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость в накладных расходах \_\_\_\_\_

Сметная заработная плата в накладных расходах \_\_\_\_\_

Итого \_\_\_\_\_

Плановые накопления \_\_\_\_\_

Всего по смете \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_

Сметная заработная плата \_\_\_\_\_

Составил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)

Форма №6

(наименование объекта)

Локальная смета №

на приобретение и монтаж \_\_\_\_\_

(вид оборудования и работ, наименование объекта)

Основание: чертежи (спецификации) № \_\_\_\_\_

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе:

оборудования \_\_\_\_\_

монтажных работ \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_ чел.-ч

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_\_ г.

Сметная заработная плата \_\_\_\_\_ тыс. руб.

№ п.п.	Шифр и номер позиции нормативов	Наименование и характеристика оборудования и монтажных работ, единица измерения и масса единицы оборудования	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин		Общая масса оборудования, т, <u>брутто</u> <u>нетто</u>	
				Оборудования	монтажных работ		Оборудования	монтажных работ		обслуживающих машин			
					всего	основной заработной платы		эксплуатации машин в том числе заработной платы	всего	основной заработной платы	эксплуатации машин в том числе заработной платы		на единицу
				5	6	7	8	9	10	11	12		13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Итого \_\_\_\_\_

Запасные части, тара и упаковка, транспортные и заготовительно-складские расходы, комплектация оборудования \_\_\_\_\_

Отклонения по заработной плате \_\_\_\_\_

Косвенные расходы \_\_\_\_\_

Материальные ресурсы, не учтенные расценками \_\_\_\_\_

Итого \_\_\_\_\_

Накладные расходы \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость в накладных расходах \_\_\_\_\_

Сметная заработная плата в накладных расходах \_\_\_\_\_

Итого \_\_\_\_\_

Плановые накопления \_\_\_\_\_

Всего по смете \_\_\_\_\_

Нормативная трудоемкость \_\_\_\_\_

Сметная заработная плата \_\_\_\_\_

Составил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_

должность, подпись (инициалы, фамилия)



Объектные и локальные сметы, составляемые по рабочим чертежам, определяют сметную стоимость отдельных объектов, их частей или видов работ и являются основанием для определения сметной стоимости объекта. Эту стоимость определяют по прейскурантам, предназначенным для этой цели, укрупненным сметным нормам, укрупненным расценкам и привязанным к местным условиям ремонта сметам к типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам, а при отсутствии этих норм и смет - по единичным расценкам на строительные и ремонтные работы и расценкам на монтаж оборудования.

Объектные и локальные сметные расчеты составляют по формам объектных и локальных смет. Стоимость в сметных расчетах определяют, как правило, с использованием укрупненных сметных норм.

Индивидуальные единичные расценки на строительные работы, расценки на монтаж оборудования, каталоги расценок на строительные работы и монтаж оборудования, калькуляции сметной стоимости материалов, конструкций и изделий и калькуляции транспортных расходов составляют по формам, приведенным в Методических указаниях, утвержденных Госстроем СССР.

Индивидуальные единичные расценки утверждает заказчик по согласованию с подрядной организацией.

Сметы, составленные по рабочим чертежам, рассматриваются генеральной подрядной строительно-монтажной (ремонтно-строительной) организацией с привлечением субподрядных организаций, и замечания по ним представляются заказчику в срок не более 30 дней со дня их получения генеральным подрядчиком. При неполучении замечаний в этот срок сметы считаются согласованными и могут быть утверждены заказчиком.

Дополнительные средства на возмещение затрат подрядчика, выявляющихся после утверждения проектно-сметной документации (рабочего проекта) в связи с введением по решению правительства повышающих коэффициентов льгот, компенсаций и т. п., следует включать в сводный сметный расчет отдельной строкой с последующим утверждением произведенных уточнений инстанцией, ранее утвердившей проект.

При изменении сметной стоимости капитального ремонта жилых домов (КРПП и ППР) и при переутверждении проектно-сметной документации к смете необходимо приложить сопоставительную ведомость с пояснительной запиской. Форма сопоставительной ведомости изменения стоимости капитального ремонта объекта приведена на с. 379. Этот документ должен представляться заказчиками для рассмотрения предложений о переутверждении проектно-сметной документации на капитальный ремонт с перепланировкой и капитальный планово-предупредительный ремонт (КРПП, ППР) жилых домов.

**Сопоставительная ведомость изменения сметной стоимости, тыс. руб., капитального ремонта (ППР, КРПП) объекта  
по адресу \_\_\_\_\_**

№ позиции сводного сметного документа	Наименование главы, вида работ, затрат по сводному сметному расчету	Ранее утвержденная сметная стоимость объекта		Сметная стоимость объекта, предлагаемая к переутверждению		Изменение сметной стоимости: + увеличение - уменьшение		Изменение сметной стоимости (всего) по причинам				
		всего	в том числе СМР Оборудование	всего	в том числе СМР Оборудование	всего	в том числе СМР Оборудование	Введения новых технических условий норм и правил проектирования	изменения условий капитального ремонта, в том числе из-за удлинения его продолжительности	замены строите материалов в процессе производства работ	ошибки проектно-изыскательской организации, в том числе несоответствия выпущенных ПСД действительному состоянию объекта на период открытия его для производства работ	недостовренности представления исходных данных заказчиком при открытии заказа на проектирование объекта и т. д.
1	2	3	4	5	6	7	3	9	10	11	12	13

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Согласовано (генподрядчик) \_\_\_\_\_  
(подпись, инициалы, фамилия) (подпись, должность, инициалы, фамилия)

Главный инженер ПЖРО (УКС) \_\_\_\_\_ Главный инженер РСТ (РСУ) \_\_\_\_\_  
(подпись, инициалы, фамилия) (подпись, инициалы, фамилия)

Для рассмотрения предложений о переутверждении проектно-сметной документации на капитальный ремонт (КРПП, ППР) жилых домов должны быть представлены следующие документы (материалы) :

1. Письмо ПЖРО (УКСа) с изложением причин переутверждения проектно-сметной документации и указанием основных проектных технико-экономических показателей здания по ранее утвержденной проектно-сметной документации и пояснительной запиской о пересмотре.

2. Пояснительная записка о пересмотре проектно-сметной документации, которая должна содержать :

общие данные о внесенных изменениях в ранее утвержденную проектно-сметную документацию;

характеристику состояния строительства на период представления материалов с указанием данных о произведенных затратах;

сопоставительную ведомость изменения сметной стоимости объекта капитального ремонта, составленную по главам, объектам и статьям сводного сметного расчета по форме № 1. Все графы сопоставительной ведомости составляют проектная организация и заказчик (ОКР, ПЖРО, УКС).

3. Ранее утвержденная проектно-сметная документация с документом об ее утверждении.

4. Новая проектно-сметная документация по измененному проекту (основание- письмо Госстроя СССР от 9 сентября 1982 г. № 70-Д).

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс, составляют по форме № 7. При составлении ведомости на стадии разработки" документации в графах 5-7 проставляют сметную стоимость по данным объектных (локальных) смет с начислением в них лимитированных затрат, а строку «Резервы средств на непредвиденные работы и затраты» не заполняют.

К сметной документации в составе рабочего проекта (проекта) прикладывают пояснительную записку, в которой должны быть приведены:

указания, в каких ценах и нормах какого года составлена сметная документация;

сборники единичных расценок, принятых для составления смет на капитальный ремонт;

наименование генеральной подрядной организации;

размеры накладных расходов и плановых накоплений; порядок определения сметной стоимости ремонтных работ; порядок определения сметной стоимости оборудования и его монтажа;

порядок определения средств по главам сводного сметного расчета.

В случае когда при расчетах средств на прочие работы и затраты имеются ссылки на отчетные данные подрядных а других организаций, должны быть приложены копии соответствующих документов;

показатели трудовых затрат, стоимости основной заработной платы, использования механизмов и материалов;

обоснование повторного использования материалов от разборки в соответствии с ВСН 39-83 (р) Госгражданстроя;

технико-экономические показатели;

источники финансирования капитального ремонта.

(наименование объекта)

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс

Наименование объектов (зданий и сооружений) и затрат, включенных в пусковой комплекс	Полная сметная стоимость объектов и затрат по проекту, тыс. руб.			Сметная стоимость объектов и затрат, включенных в пусковой комплекс, тыс. руб.		
	всего	в том числе		всего	в том числе	
		строительно- монтажных работ	оборудования		строительно- монтажных работ	оборудования
1	2	3	4	5	6	7
Всего						
В том числе по объектам пускового комплекса:						
а) секции № 1						
б) котельная						
и т. д.						
Итого						
Средства предусмотренные в главах 1, 8-12						
Сводного сметного расчета						
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты						

Главный инженер проекта генеральной

проектной организации \_\_\_\_\_

подпись (инициалы, фамилия)

## Классификатор локальных смет на ремонтно-строительные и монтажные работы в ценах 1984 г.

№ бланка сметы	Наименование бланка сметы
C-1	
C-2	
C-3	
C-4	
C-5	Смета на ремонт металлической и асбестоцементной кровли и крыши
C-6	Смета на ремонт рулонной и мастичной кровли и крыши
C-7	
C-3	
C-9	
C-10	Смета на общестроительные работы при реконструкции
C-11	Смета на общестроительные работы при ремонте
C-12	Смета на ремонт фасада полносборного жилого дома
C-13	Смета на ремонт фасада
C-14	Смета на устройство (замену) центрального отопления при ремонте
C-15	
C-16	Смета на устройство (замену) центрального отопления при реконструкции
C-17	Смета на ремонт внутреннего водопровода, горячего водоснабжения и канализации при ремонте
C-18	Смета на ремонт внутреннего водопровода, горячего водоснабжения и канализации при реконструкции
C-19	Смета на устройство (замену) вентиляции при ремонте
C-20	Смета на устройство (замену) вентиляции при реконструкции
C-21	Смета на устройство внутреннего газоснабжения при ремонте
C-22	Смета на внутренние электромонтажные работы при ремонте, реконструкции жилого дома
C-23	Смета на внутренние электромонтажные работы при ремонте, реконструкции общественных зданий
C-24	Смета на внутренние слаботочные устройства при ремонте, реконструкции жилого дома
C-25	Смета на внутренние слаботочные устройства при ремонте, реконструкции общественных зданий
C-26	Смета на устройство дворовых сетей водопровода Смета на прокладку кабеля для электроснабжения
C-27	
C-28	Смета на устройство теплотрассы
C-29	Смета на устройство дворовых сетей канализации
C-30	Смета на ремонт электрооборудования по переводу на повышенное напряжение 380/220 В в электросети
C-31	Смета на приобретение, замену и монтаж пассажирских лифтов при ремонте
C-32	Смета на строительные работы, связанные с заменой пассажирских лифтов
C-33	Смета на устройство внутреннего газоснабжения при реконструкции
C-34	Смета на снятие и установку газовых плит при ремонте полов кухонь при ремонте жилого дома
C-35	Смета на снятие и установку газовых плит при ремонте полов кухонь при реконструкции жилого дома
C-36	Смета на теплоснабжение калориферов при капитальном ремонте школы № , больницы № и других общественных зданий
C-37	Смета на теплоснабжение калориферов при реконструкции школы № , больницы Кг и других общественных зданий
C-38	
C-39	
C-40	
C-41	

C-42	
C-43	Смета на общестроительные работы при ремонте рентген-кабинета
C-44	Смета на ремонт систем холодного и горячего водоснабжения, канализации и газооборудования при устройстве оде
C-45	Смета на общестроительные работы в помещении для ОДС в жилом доме ДЭЗ №
C-46	Смета на электроосвещение помещения ОДС и подъездов ДЭЗ
C-47	Смета на упорядочение электрических сетей ДЭЗ и строительные работы, связанные с прокладкой кабеля при устройстве ОДС (вариант с кодовыми замками) ДЭЗ №
C-48	
C-49	Смета на общестроительные работы при дооборудовании подвала жилого дома
C-50	Смета на устройство центрального отопления при дооборудовании подвала жилого дома
C-51	Смета на ремонт внутреннего водопровода, канализации при дооборудовании подвала в жилом доме
C-52	Смета на устройство вентиляции при дооборудовании подвала жилого дома
C-53	Смета на внутренние электромонтажные работы при дооборудовании подвала жилого дома
C-54	Смета на наружные сети воздухопроводов при дооборудовании подвала жилого дома
C-55	
C-56	Смета на устройство (ремонт) дворовых проездов и тротуаров
C-57	Смета на озеленение дворовой территории
C-58	Смета на устройство малых форм
C-59	Смета на устройство дворовых сетей газоснабжения
C-60	Смета на освещение территории при ремонте
C-61	Смета на устройство и ремонт дренажа и водостока
C-62	Смета на внутриплощадные слаботочные сети и вводы в здание
C-63	Смета на устройство и замену ограждения территории общественных зданий
C-64	
C-65	Смета на автоматику приточных вентиляционных камер
C-66	Смета на автоматическое управление электродвигателями хозяйственных насосов
C-67	Смета на автоматическое управление электродвигателями противопожарных насосов
C-68	Смета на автоматическое управление канализационной задвижкой
C-69	Смета на автоматику расширительного бака
C-70	Смета на устройство охранно-пожарной сигнализации общественных зданий
C-71	Смета на приобретение, замену и монтаж лифтов в общественных зданиях
C-72	Смета на общестроительные работы при устройстве лифтов в каркасно-подвесных шахтах
C-73	Смета на пусконаладочные работы по электрической части лифтов
C-74	Смета на пусконаладочные работы при устройстве ОДС
C-75	
C-76	
C-77	Смета на монтажные работы в насосной
C-78	Смета на общестроительные работы по устройству и ремонту гаража
C-79	Смета на электроосвещение сарая
C-80	Смета на автоматику ЦТП
C-81	Смета на тепломеханическую часть ЦТП
C-82	Смета на электрооборудование ЦТП
C-83	Смета на общестроительные работы зданий ЦТП
C-84	
C-85	Смета на автоматику воздушной тепловой завесы

C-86	Смета на общестроительные работы ТП
C-87	Смета на электрооборудование ТП
C-88	
C-89	
C-90	
C-91	Смета на устройство связи и электросигнализации при дооборудовании подвала жилого дома
C-92	
C-93	
C-94	Смета на электрооборудование лифтов в связи с заменой
C-95	Смета на подключение лифтов к ОДС
C-96	Смета на электрооборудование установки кодовых замков в подъездах строений с подключением к пульту ОДС
C-97	Смета на строительные работы, связанные с установкой кодовых замков в подъездах
C-98	Смета на устройство охранно-пожарной дома сигнализации при ремонте жилого
C-99	

Материалы сметной документации, передаваемые на утверждение, должны быть подписаны:

сводный сметный расчет стоимости ремонта и сводка затрат – директором или главным инженером проектной организации, главным инженером проекта, начальником мастерской (отдела) и должностным лицом заказчика;

объектная смета – главным инженером проекта, начальником мастерской, составителем и проверяющим должностными лицами;

локальные сметы – составителями и проверяющими должностными лицами.

### **6.3. ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ РАСЦЕНЕННЫХ ОПИСЕЙ РАБОТ, ЛОКАЛЬНЫХ И ОБЪЕКТНЫХ СМЕТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

В целях обеспечения высокого качества разрабатываемой сметной документации на капитальный ремонт, а также сокращения сроков и удешевления стоимости проектирования и ремонта, проектная организация, как правило, производит техническое обследование намеченных к ремонту зданий и сооружений. В процессе обхода и тщательного обследования помещений здания устанавливают характер и объемы ремонтных работ, производят обмеры и при необходимости – вскрытия, результаты которых заносят в «Опись работ», форма которой приведена на с. 388. Поквартирная и поэтажная опись ремонтных работ входит в состав проектной документации, на основании которой составляют расцененную опись работ, заменяющую смету.

Расцененная опись работ, составленная по отдельным наименованиям работ, принятым в «Сборнике единичных расценок на строительные конструкции и работы» и «Сборнике единичных расценок на ремонтно-строительные работы», определяют сметную стоимость капитального ремонта объекта (до 10 тыс. руб.). При капитальном ремонте, сметная стоимость которого превышает 10 тыс. руб., составляют сметы.

На основании описей работ и объемов по единичным расценкам определяют стоимость ремонта объекта. Стоимость работ по параграфам расцененных описей работ и смет округляют, как правило, до 1 руб.

#### **ФОРМА «ОПИСИ РАБОТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТА»**

Заказ № \_\_\_\_\_  
(полное наименование организации)

Заказчик \_\_\_\_\_  
(полное наименование проектной организации)

**ОПИСЬ**

работ на капитальный ремонт \_\_\_\_\_

(наименование объекта)

по адресу \_\_\_\_\_

(улица, переулок, М дома и № строения, корпуса)

принадлежащего \_\_\_\_\_

(наименование организации)

При обследовании помещений объекта (квартир жилого дома) установлены следующие виды и объемы работ, подлежащие выполнению при капитальном ремонте

Примечания: 1. Описи работ составляются в случаях, когда по характеру работ не составляются рабочие чертежи или на часть работ, которая не охвачена рабочими чертежами.

2. Опись работ имеет форму тетради (книги) с указанием характера и подсчета объемов работ по всем помещениям, в которых необходим ремонт.

Опись содержит перечень ремонтных работ, подлежащих выполнению в точном соответствии с действительной потребностью.

Описи работ являются составной частью локальных смет или расцененных описей работ, показывающих место (помещение, квартиру, комнату и т.п.) производства работ и их объемы.



## ПРОДОЛЖЕНИЕ ОПИСИ РАБОТ

№ п.п.	Наименование работ	Единица измерения	№ квартиры, комнаты, отдельных помещений, этажей, секций и т. д.															Всего по зданию
			квартира № 14				квартира № 12			1 этаж (помещения ДЭЗа)								
			комната тов. Иванова	комната тов. Петрова	кухня	Сан узел	комната тов. Сидорова	кухня	Сан узел	Кабинет начальника	кабинет главного инженера	Бухгалтерия	кабинет старшего инженера	Паспортный стол	санузел	лестничная клетка 2-го подъезда	и так далее	
1	Ремонт паркетных полов площадью в одном месте до 0,5 м2	мест	2	5	-	-	3	-	-	13	-	8						31
2	Перестилка чистых дощатых полов	м2			2x4 = 8					0,6x8 = 4,8		9x7 = 63						75,8
3	Смена метлахских плиток до 10 шт. в одном месте	10 шт.	2	-		5	-	-	3	-	-	-	-	-	-	4	-	14

Обследование произвел и опись работ составил с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, подпись)

**ФОРМА РАСЦЕНЕННОЙ ОПИСИ**

(наименование проектной организации)

Заказ № \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_  
(наименование организации)**РАСЦЕНЕННАЯ ОПИСЬ**на \_\_\_\_\_ по капитальному ремонту  
(наименование объекта и его адрес)Принадлежащего \_\_\_\_\_  
(наименование организации)

Составлена в ценах \_\_\_\_\_ г.

на основании:

1. Описей работ № \_\_\_\_\_

2. Сборника единичных

расценок \_\_\_\_\_

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

Руководитель сметной группы \_\_\_\_\_

(фамилия, подпись)

Гор. \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

**ПРОДОЛЖЕНИЕ РАСЦЕНЕННОЙ ОПИСИ**

№ п. п.	№ единичной расценки	Единица измерения	количество	Сметная стоимость единицы измерения		Наименование работ (затрат)	Общая сметная стоимость, руб.	
				всего	в том числе возврат материала		всего	в том числе возврат материала

Итого \_\_\_\_\_

Накладные расходы \_\_\_\_\_ %

Итого \_\_\_\_\_

Плановые накопления \_\_\_\_\_ %

Всего \_\_\_\_\_

Составил \_\_\_\_\_

(должность, фамилия, подпись)

Проверил \_\_\_\_\_

(должность, фамилия, подпись)

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

За итогом расцененной описи работ указываются возвратная сумма и сумма финансирования.

При составлении расцененных описей работ количество (объем) подлежащих выполнению ремонтных работ указывается без приведения формул; для обозначения места производства работ обязательно указывается номер квартиры или помещения, фамилия квартиросъемщика. В приложении к смете дается выборка требуемых для выполнения ремонта материалов, полуфабрикатов, изделий и оборудования, необходимых трудозатрат, машин и механизмов.

Объемы работ по конструктивным элементам зданий и сооружений определяют согласно действующим правилам исчисления объемов работ.

При наличии рабочих чертежей на капитальный ремонт независимо от сметной стоимости работ составляют сметы по рабочим чертежам. На основании рабочих чертежей или описей работ на каждый вид работ по ремонту объекта (например, на общестроительные, санитарно-технические, электротехнические и другие специальные виды работ) составляют отдельные (локальные) сметы.

Локальные сметы на строительные, ремонтно-строительные и монтажные (демонтажные) работы, на монтаж (демонтаж) и приобретение технологического и другого оборудования составляют по формам, установленным СНиП 1.02.01-85:

а) по зданиям и сооружениям:

на общестроительные и внутренние санитарно-технические работы (водопровод, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха и др.), на устройство электротехнического освещения, монтаж электросиловых установок, технологических трубопроводов, на монтаж (демонтаж) и приобретение оборудования (включая монтаж металлоконструкций, связанных с установкой оборудования в проектное положение), КИП и автоматику, автоматизированную систему управления, обмуровку и изоляцию оборудования и трубопроводов, химические защитные покрытия, каналы, приобретение производственного и хозяйственного инвентаря и мебели;

б) по общеплощадочным работам:

на вертикальную планировку, устройство (замену, ремонт) инженерных сетей, ремонт дорог, благоустройство территорий, малые архитектурные формы, озеленение и др.

Перечень локальных смет, принятых в капитальном ремонте жилых и общественных зданий и сооружений, приведен на с. 384-387.

В составе каждой сметы, как правило, производят группировку отдельных видов строительных, ремонтно-строительных, монтажных и демонтажных работ в разделы по конструктивным элементам, видам работ и устройств. Ниже в качестве примера приведена примерная структура разделов локальной сметы на общестроительные работы. Порядок расположения работ в сметах и их группировку в разделы выполняют в соответствии с технологической последовательностью производства работ и специализации строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций.

**Таблица 6.2. Сводка стоимости работ к локальной смете (только для общестроительных работ)**

Работы и затраты	Сумма, руб..
Земляные работы	
Фундаменты	
Стены	
Перекрытия	
Перегородки	
Полы	
Окна и двери	
Крыши и кровли	
Лестницы, балконы, крыльца	
Штукатурные и облицовочные работы	
Малярные, стекольные и обойные работы	
Ремонт фасадов (при включении ремонта фасада в общестроительную смету)	
Разные работы (вывозка мусора от разборки конструкций, устройство ограждений и т. п.)	
Итого	
В том числе монтаж металлоконструкций	

Накладные расходы:	
от прямых затрат без стоимости металлоконструкций	
от стоимости металлоконструкций	
Итого	
Плановые накопления, %	
Итого	
В том числе возврат	
Всего к финансированию (за вычетом возвратных сумм)	

Составил: \_\_\_\_\_

подпись, должность

Проверил: \_\_\_\_\_

подпись, должность

Для жилищно-гражданского строительства, реконструкции а капитального ремонта жилых и общественных зданий допускается переносить итоговые данные по каждому конструктивному элементу (разделу) сметы в сводку стоимости работ к локальной смете (табл. 6.2, 6.3, 6.4).

Для составления с применением ЭВМ локальных смет на строительные и ремонтно-строительные работы используют форму № 4 локальной сметы, а на приобретение и монтаж оборудования - форму 5. При отсутствии в проектной организации электронно-вычислительных машин допускается применять соответственно форму № 6 для составления локальных смет на вышеуказанные работы. Формы локальных смет № 4, 5, 6 приведены на с. 373-374, 376.

Таблица 6.3. Сводка затрат по смете на внутривозрадные слаботочные сети и вводы в здание при капитальном ремонте жилых зданий

Всего, руб.	Прямые затраты				Начисления			Затраты труда, чел.-ч
	в том числе				всего с начислениями, руб.	в том числе		
	основная заработная плата, руб.	эксплуатация машин и механизмов		материалы, руб.		накладные расходы, руб.	плановые накопления, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

#### I. Телефонизация

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок на монтаж оборудования

Строительные работы

Итого по разд. I

#### II. Радиофикация

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок на монтаж оборудования

Итого по разд. II

Итого по смете

Примечание. Заработная плата, учтенная в накладных расходах  $Zн.р/0,18 \times гр. 7$ ). Всего сметная заработная плата (гр. 2 + -гр. 4 + гр.  $Zн.р$ ). Затраты труда по эксплуатации машин  $тм$  (гр. 4 умножить на  $k = 1,29$ ). Затраты труда, учтенные в накладных расходах  $Тн.р (0,092 \times гр. 7)$ , Всего

нормативная трудоемкость (гр. 9+ тм+Тн.р).

**Таблица 6.4. Сводка затрат по смете на внутренние слаботочные устройства при капитальном ремонте, реконструкции общественных зданий**

Прямые затраты					Начисления			Затраты труда, чел.-ч
Всего, руб.	в том числе				всего с начислениями руб.	в том числе		
	основная зароботная плата, руб.	эксплуатация машин и механизмов		материалы, руб.		накладные расходы, руб.	плановые накопления, руб.	
		всего, руб.	в том числе зароботная плата, руб.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9

*1. Закладные устройства*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Строительные работы

Итого по разд. 1.

*2. Радиофикация*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Итого по разд. 2

*3. Телевидение*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Итого по разд. 3

*4. Городская телефонизация*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Итого по разд. 4

*5. Местная телефонизация*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Оборудование

Итого по разд. 5

*6. Электрочасификация*

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Оборудование

Итого по разд. 6

**Продолжение табл. 6.4**

Прямые затраты					Начисления			Затраты труда, чел.-ч		
Всего, руб.	в том числе				всего с начислениями руб.	в том числе				
	основная зарплата, руб.	эксплуатация машин и механизмов		материалы, руб.		накладные расходы, руб.	плановые накопления, руб.			
1	2	Всего, руб.	в том числе зарплата, руб.		3			4	5	6

### 7. Молниезащита

Монтажные работы

Строительные работы

Итого по разд. 7

### 8. Местное радиовещание

Монтажные работы

Материалы, не учтенные Сборником расценок

Оборудование

Итого по разд. 8

Итого по смете

Примечание. Зарплата, учтенная в накладных расходах:  $Zн.р/0,18 \times гр. 7$ . Всего, сметная зарплата:  $гр. 2 + гр. 4 + Zн.р$ . Затраты труда по эксплуатации машин  $тм$  ( $гр. 4$  умножить на  $k = 1,29$ ). Затраты труда, учтенные в накладных расходах  $Tн.р$  ( $0,092 \times гр. 7$ ). Всего, нормативная трудоемкость ( $гр. 9 + тм + Tн.р$ ).

Содержание локальных смет и порядок группировки видов работ в их составе определяется исходя из их специфики.

В локальных сметах на ремонтно-строительные работы указывают возвратные суммы (стоимость материалов и оборудования, пригодных для повторного использования).

К локальным сметам, как правило, прилагается «Сводка затрат по смете» (см. табл. 6.2–6.4), «Выборка материалов к смете» (табл. 6.5), «Ведомость возврата материалов и изделий от разборки конструкций и инженерных систем к смете» (табл. 6.6) и «Выборка ресурсов к смете» (табл. 6.7).

Сметную стоимость ремонта и замены отдельных конструктивных элементов и других видов ремонтно-строительных и монтажных (демонтажных) работ принимают по действующим сборникам единичных расценок и ценникам. При отсутствии отдельных единичных расценок в действующих сборниках на некоторые виды ремонтных работ составляют дополнительные (разовые) единичные расценки в соответствии с действующими указаниями.

**Таблица 6.5. Выборка материалов к смете на внутриплощадочные слаботочные сети и вводы в здание**

Материал	Ед. изм.	Количество
Бетон	м <sup>3</sup>	
Битум	т	
Бокс кабельный типа БКТ 20х2	шт.	
Изоляторы	»	
Кабель марки:		
ТПП 10Х0,5	км	
ТИП 20Х0,5	»	
ТПП 30Х0,5	»	



Заработная плата, учтенная в накладных расходах  $Zн.р$  ( $0,18 \times гр. 7$ ).

Всего сметная заработная плата ( $гр. 2 + гр. 4 + Zн.р$ ).

Затраты труда по эксплуатации машин  $tм$  ( $гр. 4$  умножить на  $K1 = 1,44$  - для земляных работ, выполняемых с применением машин,  $K2 = 1,29$  - для остальных строительно-монтажных работ).

Затраты труда, учтенные в накладных расходах  $Tн.р$ . ( $0,092 \times гр. 7$ ).

Всего нормативная трудоемкость ( $гр. 94 + tм + Tн.р$ ).

В локальных сметах на прямые затраты начисляют накладные расходы в размерах, установленных для соответствующих подрядных организаций, и на сумму прямых затрат и накладных расходов начисляют плановые накопления в размерах; для строительства - 8, для капитального ремонта 6 %,

В локальных сметах указывают наименование и количество материалов и оборудования, подлежащих получению от разборки, а также возвратные суммы, которые складываются из стоимости подлежащих возврату материалов и оборудования.

При составлении сметной документации по единичным расценкам в каждом пункте сметы на работы по разборке и замене конструкций необходимо указывать наименование, количество и стоимость материалов, изделий и оборудования, подлежащих возврату. Если в расценках на разборку конструкций указано, что возврат материалов определяется осмотром на месте, количество материала, подлежащего возврату, указывают на основании технического заключения, составленного проектной организацией при обследовании.

Объемы строительных, ремонтных и монтажных работ принимают из ведомостей объемов этих работ или определяют по рабочим чертежам соответствующей части рабочей документации или раздела рабочего проекта. Номенклатуру и количество оборудования, мебели и инвентаря принимают на основе заказных спецификаций и других проектных данных.

Сметная стоимость строительных, ремонтно-строительных и монтажных работ, для которых имеются утвержденные прейскуранты, укрупненные сметные нормы или укрупненные сметные, или укрупненные комплексные расценки, предназначенные для использования при составлении смет по рабочим чертежам, определяют по указанным нормативам, а при их отсутствии - по сметам к типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам, привязанным к местным условиям строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений. В остальных случаях стоимость строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ определяется по единичным расценкам на эти работы и расценкам на монтаж оборудования с соответствующими начислениями накладных расходов и плановых накоплений.

Сметную стоимость оборудования, предусмотренного приводимыми в составе рабочего проекта (рабочей документации) заказными спецификациями, определяют:

- а) освоенного промышленностью серийного оборудования - по утвержденным в установленном порядке оптовым ценам;
- б) серийного, вновь осваиваемого промышленностью оборудования - по лимитным ценам, рассчитанным на основании утвержденных Госкомцен СССР справочников групповых лимитных цен на вновь осваиваемое оборудование;
- в) нестандартизированного, уникального оборудования и специальных технологических линий - по лимитным ценам, приводимым в составе исходных требований заказчика на разработку указанного оборудования, рассчитанным на основании ведомственных справочников групповых лимитных цен на нестандартизированное оборудование, или в порядке, установленном Госкомцен СССР.

Сметную стоимость оборудования следует определять с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов, действующих наценок снабженческих и комплектующих организаций.

Сметную стоимость импортного оборудования определяют:

- а) при соответствии технико-экономических характеристик импортного оборудования требованиям стандартов или технических условий, действующих в СССР, - на основе действующих оптовых цен на аналогичное оборудование отечественного производства с учетом установленных Госкомцен СССР надбавок или повышающих коэффициентов, учитывающих более качественное исполнение или улучшение потребительских свойств импортного оборудования по сравнению с отечественным;
- б) при несоответствии технико-экономических характеристик импортного оборудования требованиям стандартов или технических условий, действующих в СССР, - на основе устанавливаемых Госкомцен СССР оптовых цен или коэффициентов к фактурной стоимости импортного оборудования, позволяющих определить оптовые цены на это оборудование.

Сметную стоимость материалов, конструкций и деталей определяют по оптовым ценам промышленности, введенным в действие с 1 января 1982 г., или по действующим оптовым ценам, а при отсутствии оптовых цен - по утвержденным в установленном порядке временным ценам.

Когда в последующем на эти материалы, конструкции и детали взамен временных будут утверждены



постоянные оптовые цены, для определения сметной стоимости строительно-монтажных, ремонтно-строительных и монтажных работ сохраняются впервые установленные, т. е. временные оптовые цены.

Сметную стоимость приобретения мебели и хозяйственного инвентаря для общественных и административных зданий определяют по сборникам сметных норм затрат и типовых наборов оборудования и предметов внутреннего убранства общественных и административных зданий, утверждаемых Госстроем СССР.

Объектные сметы, составленные по рабочим чертежам, согласованные в установленном порядке с подрядными ремонтно-строительными или строительно-монтажными организациями и утвержденные заказчиком, определяют сметную стоимость отдельных объектов, их частей или видов работ.

Объектные сметы, объединяющие локальные сметы, составляют по установленной инструкции Госгражданстроя ВСН 55-87(р) и в соответствии со СНиП 1.02.01-85 - форма № 3.

В объектные сметы на стоимость строительных (ремонтно-строительных) и монтажных (демонтажных) работ, оборудования и других работ и прочих затрат начисляют:

средства на временные здания и сооружения с выделением справочно возвратных сумм в размере 15 %, подлежащих удержанию заказчиком с подрядчика;

стоимость той части прочих работ и затрат (зимние удорожания и др.), которая относится к данному зданию, сооружению, или виду работ от итога со сметной стоимостью временных зданий и сооружений;

резерв средств на непредвиденные работы и затраты от итога с учетом всех предыдущих начислений.

Объектную смету не составляют в случаях, когда по объекту в целом имеется только один вид работ. В этом случае лимитированные затраты начисляют в локальной смете.

В объектных сметах должны выделяться нормативная трудоемкость (тыс. чел.-ч) и сметная заработная плата, которые используют при планировании производительности и оплаты труда.

Объектные и локальные сметные расчеты составляют по установленным формам объектных и локальных смет.

В объектные сметы включаются данные (итоговые) локальных смет, предназначенных для расчетов за выполненные работы.

В исключительных случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть точно определены в проекте и уточняются в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта (например, отдельные виды работ и конструктивные элементы зданий и сооружений), сметная стоимость этих работ определяется с помощью укрупненных показателей стоимости или аналогов и подлежит уточнению в процессе осуществления работ.

Сметная документация на капитальный ремонт простых, технически несложных объектов, не требующих проектных решений, может выполняться силами заказчика и утверждаться в установленном порядке.

Индивидуальные единичные расценки на строительные, ремонтные и монтажные работы, индивидуальные расценки на монтаж оборудования, калькуляции сметной стоимости материалов, калькуляции транспортных расходов составляют по формам, приведенным в «Методических указаниях по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметных расчетов и смет» Госстроя СССР.

Индивидуальные единичные расценки утверждает заказчик по согласованию с подрядной организацией.

#### **6.4. О ПОРЯДКЕ ВЫДЕЛЕНИЯ В СОСТАВЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НОРМАТИВНОЙ ТРУДОЕМКОСТИ И ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ РАБОЧИХ, ЗАНЯТЫХ НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТАХ**

В апреле 1984 г. было принято постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР о перестройке планирования, организации и управления строительством. В развитие этого документа приняты постановление Совета Министров СССР от 28 января 1985 г. № 96 «О дальнейшем совершенствовании проектно-сметного дела и повышении роли экспертизы и авторского надзора в строительстве» и постановление Совета Министров СССР и ВЦСПС от 24 января 1985 г. № 87 «О совершенствовании организации, системы оплаты и стимулирования труда в строительстве».

Постановления предусматривают последовательный переход к расчетам по заработной плате с рабочими на основе смет на строительство. В этих сметах установлен порядок определения в сметах показателей нормативной трудоемкости и сметной заработной платы.

«Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» (СНиП 1.02.01-85), введенная в действие с 1 января 1986 г., предусматривает определение в локальных и объектных сметах показателей нормативной условно чистой продукции, нормативной трудоемкости и сметной заработной платы.

Локальные сметы на строительные работы составляют по форме, приведенной в прил. 12 к указанной инструкции. Эту же форму используют при составлении локальных смет на строительные работы с

применением ЭВМ.

Во исполнение постановления Совета Министров СССР от 28 января 1985 г. № 96 «О дальнейшем совершенствовании проектно-сметного дела и повышения роли экспертизы и авторского надзора в строительстве» Госстрой СССР в декабре 1985 г. утвердил «Методические указания о порядке выделения в составе сметной Документации на строительство предприятий, зданий и сооружений нормативной трудоемкости и заработной платы рабочих, занятых на строительно-монтажных работах».

При составлении локальных смет следует руководствоваться «Методическими указаниями по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметных расчетов и смет», а также вышеуказанными методическими указаниями. В локальных сметах на строительно-монтажные работы определяют прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления.

При составлении смет необходимо иметь в виду, что в единичных расценках в Сборниках ЕРЕР на строительные конструкции и работы (СНиП IV-5-82. Приложение) и Сборниках ВРЕР на ремонтно-строительные работы (Минжилкомхоз РСФСР, 1986 г.) учитывается заработная плата рабочих по базисному району с районным коэффициентом, равным 1. Увеличение заработной платы рабочих, включая заработную плату рабочих, обслуживающих машины, в связи с применением районных и других коэффициентов к заработной плате, должно учитываться в каждой локальной смете (разделе) отдельной строкой – «Отклонение по заработной плате» – перед начислением накладных расходов и плановых накоплений.

Нормативная трудоемкость, выделяемая в локальных и объектных сметных расчетах и сметах, отражает количество труда рабочих (в чел.-ч), которое по сметным нормам должно затрачиваться на выполнение соответствующих строительных и монтажных работ, и определяется по формуле

$$T = T_{\text{пр}} + T_{\text{н.р}} + T_{\text{вр}} + T_{\text{з.у}} + T_{\text{п}}, \quad (6.1)$$

где  $T$  – нормативная трудоемкость, выделяемая в объектной смете или сметном расчете;  $T_{\text{пр}}$  – нормативная трудоемкость работ, предусмотренных в прямых затратах;  $T_{\text{н.р}}$  – нормативная трудоемкость работ, учтенных накладными расходами;  $T_{\text{вр}}$  – нормативная трудоемкость работ по возведению титульных временных зданий и сооружений;  $T_{\text{з.у}}$  – нормативная трудоемкость работ, учтенная в зимних удорожаниях;  $T_{\text{п}}$  – нормативная трудоемкость, учтенная в других начислениях на строительные и монтажные работы, включенные в объектную смету.

Нормативную трудоемкость работ, предусматриваемых в прямых затратах локальных смет или сметных расчетов, определяют по формуле

$$T_{\text{пр}} = T_{\text{р}} + T_{\text{м}}, \quad (6.2)$$

где  $T_{\text{р}}$  – затраты труда рабочих, непосредственно выполняющих строительные и монтажные работы, т. е. не занятых управлением и обслуживанием машин;  $T_{\text{м}}$  – затраты труда рабочих, занятых управлением и обслуживанием машин.

Общая формула (6.2) трансформируется в развернутые формулы, приведенные далее и зависящие от метода счета затрат труда рабочих.

*Метод 1.* Выделение нормативной трудоемкости в локальных сметах путем прямого счета исходя из затрат труда, приведенных в сметных нормативах.

При прямом счете нормативную трудоемкость определяют по формулам:

$$T = T_{\text{пр}} + T_{\text{нр}}; \quad (6.3)$$

$$T_{\text{нр}} = \sum V(t_{\text{р}} + t_{\text{м}}) \quad (6.4)$$

где  $T$  – нормативная трудоемкость, определяемая в локальной смете;  $T_{\text{пр}}$  – нормативная трудоемкость работ, предусматриваемая в прямых затратах;  $T_{\text{нр}}$  – нормативная трудоемкость работ, учтенных накладными расходами;  $t_{\text{р}}$  – затраты труда рабочих, не занятых обслуживанием машин, принимаемые по сметным нормативам [ЕРЕР, ВРЕР, ЕРКС, РМО, УСН, УР, УПСС, ПРЗС и др. (из графы «Затраты труда рабочих» (чел.-ч);  $V$  – объемы работ по соответствующему виду работ (в установленных единицах)];  $t_{\text{м}}$  – затраты труда рабочих, обслуживающих машины по соответствующему виду работ, определяемые в чел.-ч по формуле

$$t_{\text{м}} = K Z_{\text{м}} \quad (6.5)$$

где  $Z_{\text{м}}$  - заработная плата рабочих, обслуживающих машины, принимаемая по сметному нормативу, из графы «В том числе заработная плата рабочих, обслуживающих машины»;  $K$  - коэффициент перехода от заработной платы рабочих, учтенной в затратах на эксплуатацию строительных машин (в руб.), к затратам труда этих рабочих (чел.-ч), принимается в размерах:

для всех строительно-монтажных работ (кроме земляных работ, выполняемых с применением строительных машин) - 1,29;

для земляных работ, выполняемых с применением строительных машин, - 1,44.

Затраты труда рабочих определяют прямым счетом построчно в локальных сметах. В отдельных графах локальных смет приводятся затраты труда на единицу измерения и общие по данной строке сметы как результат умножения единичной трудоемкости на количество единиц измерения. При этом единичная

трудоемкость в локальной смете приводится отдельно: по не занятым обслуживанием машин рабочим  $t_{\text{р}}$ , принимаемая по сметному нормативу (из гр. «Затраты труда рабочих»), по рабочим, обслуживающим машины,  $t_{\text{м}}$  определяемая по формуле (6.5) на основе данных из гр. «В том числе заработная плата рабочих, обслуживающих машины», принимаемых из того же сметного норматива.

В тех случаях, когда в составе сметного норматива отсутствуют данные в графе «Затраты труда рабочих», эти данные  $t_{\text{р}}$  определяют по формуле

$$t_{\text{р}} = K Z_{\text{осн}} \quad (6.6)$$

где  $t_{\text{р}}$  - затраты труда рабочих, не занятых обслуживанием машин;  $K$  - коэффициент перехода от основной заработной платы рабочих (в руб.) к затратам труда рабочих (чел.-ч), принимаемый согласно табл. 6.8;  $Z_{\text{осн}}$  - основная заработная плата рабочих, принимаемая из сметного норматива.

Определенные по каждой строке локальной сметы затраты труда рабочих суммируются по той же итоговой строке сметы, где приводится итог прямых затрат, а также по промежуточным итогам к разделам сметы.

При определении нормативной трудоемкости прямым счетом в локальной смете должны применяться в необходимых случаях различные коэффициенты, приведенные в технических частях соответствующих сборников сметных нормативов, а также в Указаниях по применению ЕРЕР-84, ЕР КС-84, ВРЕР Минжилкомхоза РСФСР, Указаниях по применению расценок на монтаж оборудования (УРМО-84). При этом не должны приниматься районные коэффициенты к заработной плате работников строительных и ремонтно-строительных организаций и коэффициенты, учитывающие надбавки к заработной плате, устанавливаемые директивными органами по отдельным районам (регионам) - (см. УЕРЕР-84, пп. 2.11, 2.12, прил. 8; УРМО-84, п. 2.6), косвенные расходы (см. УРМО-84, п. 2.7) и другие подобные коэффициенты и поправки.

К работам, учтенным в составе накладных расходов и выполняемых рабочими, относятся возведение временных (нетитульных) зданий и сооружений, благоустройство и содержание строительных площадок, подготовка объектов к сдаче и др. Нормативную трудоемкость работ, выполняемых за счет накладных расходов, определяют по формуле

$$T_{\text{н.р.}} = 0,092 M_{\text{н.р.}} \quad (6.7)$$

где  $M_{\text{н.р.}}$  - масса накладных расходов, принимаемая из строки «Накладные расходы» локальной сметы, руб.; 0,092 - коэффициент перехода от массы накладных расходов, руб., к затратам труда, чел.-ч, определяемых по формуле

$$K = D_{\text{н.р.}} / C_{\text{р}} = 0,054 / 0,59 = 0,092 \quad (6.8)$$

где  $D_{\text{н.р.}}$  - доля основной заработной платы рабочих, занятых на строительно-монтажных работах, учтенная в накладных расходах (по отчетным данным составляет 5,4%);  $C_{\text{р}}$  - средняя (в целом по

отрасли «Строительство») часовая тарифная ставка рабочих среднего разряда, занятых на строительных и монтажных работах, выполняемых за счет накладных расходов (по отчетным данным) – 0,59 руб./ч.

Нормативная трудоемкость работ, учтенных накладными расходами: включается в локальную смету отдельной строкой (вслед за суммой накладных расходов) и показывается в отдельной графе «Затраты труда рабочих». В составе плановых накоплений нормативная трудоемкость не выделяется.

*Метод 2.* Выделение затрат труда в локальных сметных расчетах путем исчисления от размера заработной платы.

Нормативную трудоемкость по данному методу определяют по формулам (6.4) и (6.2).

$$T = T_{\text{пр}} + T_{\text{нр}}$$

$$T_{\text{пр}} = T_{\text{р}} + T_{\text{м}},$$

где  $T$  – нормативная трудоемкость, выделяемая в локальном сметном расчете;  $T_{\text{пр}}$  – нормативная трудоемкость работ, предусматриваемых в прямых затратах;  $T_{\text{нр}}$  – нормативная трудоемкость работ, учтенных накладными расходами, определяемая по формуле (6.8);  $T_{\text{м}}$  – затраты труда рабочих, не занятых обслуживанием машин, определяемые по формуле

$$T_{\text{м}} = k Z_{\text{осн}} \quad (6.9)$$

где  $T_{\text{м}}$  – затраты труда рабочих, обслуживающих машины, определяемые по формуле

$$T_{\text{м}} = T_{\text{м1}} + T_{\text{м2}} = 1,44 \cdot Z_{\text{м1}} + 1,29 \cdot Z_{\text{м2}} \quad (6.10)$$

$Z_{\text{осн}}$  – основная заработная плата рабочих, принимаемая из локального сметного расчета;  $k$  – коэффициент перехода от основной заработной платы, руб. к затратам труда, чел.-ч, принимаемый согласно табл. 6.8.

$T_{\text{м1}}$  – затраты труда рабочих, обслуживающих машины при выполнении земляных работ;  $T_{\text{м2}}$  – затраты труда рабочих, обслуживающих машины при выполнении всех других работ;  $Z_{\text{м1}}$  – заработная плата рабочих, обслуживающих машины при выполнении земляных работ;  $Z_{\text{м2}}$  – заработная плата рабочих, обслуживающих машины при выполнении всех других работ; 1,44 и 1,29 – коэффициенты перехода от заработной платы рабочих, обслуживающих машины, руб., к затратам труда механизаторов соответственно на земляных и всех других работах, чел.-ч (табл. 6.8).

Затраты труда рабочих определяют по формулам (6.2), (6.9) и (6.10) с включением итогов в отдельную графу локальных сметных расчетов.

Нормативная трудоемкость работ приводится за итогом прямых затрат в целом по всему сметному расчету и показывается отдельной строкой. Нормативную трудоемкость работ, выполняемых за счет накладных расходов, определяют по формуле (6.7) и включают в локальный сметный расчет в порядке, указанном в методе 1.

*Метод 3.* Выделение нормативной трудоемкости в объектных сметах и в объектных сметных расчетах

В объектных сметах отдельно определяют нормативную трудоемкость в составе работ по возведению титульных временных зданий и сооружений, зимних удорожаний и других видов прочих работ и затрат, включаемых в эти сметы.

Затраты труда по строительно-монтажным работам, выполняемым при возведении временных зданий и сооружений, в том случае, когда стоимость этих работ включают в объектные сметы в установленном проценте, определяют по формуле

$$T_{\text{вр}} = 0,304 M_{\text{вр}}, \quad (6.11)$$

где  $M_{\text{вр}}$  – сумма, принимаемая из строки «Временные здания и сооружения» объектной сметы, тыс. руб.; 0,304 – коэффициент перехода от суммы по временным зданиям и сооружениям, руб., к затратам труда рабочих, чел.-ч, определяемый по формуле

$$k = D_{\text{вр}} / C_{\text{р}} = 0,19 / 0,625 = 0,304 \quad (6.12)$$

где  $D_{\text{вр}}$  – доля затрат по возведению временных зданий и сооружений, приходящаяся на заработную плату рабочих, в структуре норм на временные здания и сооружения (по отчетным данным составляет 19 %);  $C_{\text{р}}$  – средняя (в целом по возведению всех временных зданий и сооружений) часовая тарифная ставка рабочих среднего разряда (по отчетным данным составляет 0,625 руб./ч).

Затраты труда рабочих, приходящиеся на зимние удорожания, определяют по формуле

$$T_{\text{з.у.}} = kM_{\text{з.у.}} \quad (6.13)$$

где  $k$  – коэффициент перехода от сметной стоимости зимних удорожаний, руб., к нормативной трудоемкости, чел.-ч, принимаемый из табл. 6.9 (гр. 4);  $M_{\text{з.у.}}$  – сумма удорожания строительно-монтажных работ в зимнее время, тыс. руб.

Затраты труда рабочих, относящиеся к остальным видам прочих работ и затрат, включаемых в объектные сметы как строительно-монтажные работы, определяют в том же проценте, в каком подсчитывают их сметную стоимость, т. е. от итогов нормативной трудоемкости по всем локальным сметам и по временным зданиям и сооружениям. Нормативная трудоемкость в объектной смете выделяется также из состава резерва средств на непредвиденные работы и затраты, находящегося в распоряжении подрядчика, путем применения норматива к предшествующему итогу, приведенному в графе «Нормативная трудоемкость». Нормативная трудоемкость в составе объектной сметы показывается в отдельной графе (в тыс. чел.-ч).

**Таблица 6.8. Коэффициенты перехода от основной заработной платы рабочих к затратам труда**

№ п. п.	Конструкции и работы по сборникам ЕРЕР и сборникам расценок на монтаж оборудования	№ и наименование сборников, их разделов и отделов	Коэффициент перехода от основной заработной платы рабочих к затратам труда, чел.-ч
	Строительные работы		
1	Горнопроходческие работы	Сб. 35	0,7
2	Тоннели и метрополитены. Подземные работы	Сб. 29 (раздел «Закрытый способ»)	1,1
3	Горно-вскрышные работы	Сб. 2	1,3
4	Водопровод - наружные сети	Сб. 22	1,4
5	Буровзрывные работы. Свайные работы. Закрепление грунтов. Опускные колодцы. Газоснабжение - внутренние устройства. Металлические конструкции гидротехнических сооружений	Сборники 3, 5, 19, 39	
	Монтаж оборудования		
6	В подземных условиях, шахтах и рудниках	Сборники 3 (отдел 6), 7 (группа 298), 8 (отдел 4), 10 (отделы 10, 11), 12 (отдел 4), 19 (отдел 7), 20 (отдел 2)	0,8
7	В подземных условиях, в метрополитенах и тоннелях	Сборники 8 (отдел 2, разд. 4), 20 (отдел 2, разд. 2), 21	0,98

Примечание. По остальным конструкциям и работам, не приведенным в таблице 6.8, коэффициенты перехода принимают равными: для строительных конструкций и работ – 1,7; для монтажных работ – 1,6,

**Таблица 6.9. Коэффициенты перехода от сметной стоимости зимних удорожаний к трудоемкости и заработной плате рабочих, занятых на строительно-монтажных работах**

№ п.п.	Отрасли промышленности и виды строительства	Температурная зона	Коэффициенты перехода от сметной стоимости зимних удорожаний к	
			трудоемкости	сметной заработной плате рабочих в составе этих удорожаний
1	Предприятия угольной промышленности	I-VI	0,68	0,40
		I-II	0,76	0,45
2	Предприятия черной и цветной металлургии	I-VI	0,68	0,40
		VII-VIII	0,85	0,50
3	Предприятия химической, станкостроительной и инструментальной, автомобильной, целлюлозно-бумажной и деревообрабатывающей, пищевой, молочной промышленности, сахарные и консервные заводы, заводы легкого и прочего машиностроения, склады и хранилища	I-VIII	0,85	0,50
4	Предприятия тракторного и сельскохозяйственного машиностроения, мясной промышленности, первичной обработки сельскохозяйственной продукции, медицинской промышленности	I-VI	0,76	0,45
		VII-VIII	0,85	0,50
5	Предприятия промышленности строительных материалов: заводы и полигоны сборных железобетонных и бетонных конструкций и изделий, цементные заводы, предприятия асбестоцементной, санитарно-технической и стекольной промышленности	I-VIII	0,76	0,45
6	Предприятия легкой промышленности, насосные станции водопроводные	I-VIII	0,68	0,40
7	Предприятия рыбного хозяйства, дорожные покрытия (гравийные или щебеночные)	I-VIII	1,02	0,60
8	Элеваторы из сборного и монолитного железобетона	I-II	1,19	0,70
		III-VIII	1,02	0,65
9	Энергетическое строительство:			
	воздушные линии электро-	I-II	1,27	0,75
	передачи 35 кВт и выше	III-VIII	1,19	0,70
10	Строительство дорог:			
	земляное полотно из обыкновенных и дренирующих грунтов	I-VI	0,68	0,40
		VII-VIII	-	-
	земляное полотно из скальных грунтов	I-VI	1,44	0,85
		VII-VIII	-	-
	крепление земляного полотна и регуляционных сооружений	I-VIII	0,85	0,50
		VII-VIII	-	-
	прочие искусственные сооружения, сооружения водоснабжения и канализации	I-VI	0,76	0,45
VII-VIII		-	-	
верхнее строение пути	I-VI	1,02	0,60	
	VII-VIII	-	-	
11	Строительство зданий и сооружений	I-VI	1,02	0,60
		VII-VIII	1,19	0,70
12	Сельскохозяйственное строительство и строительство жилых и общественных зданий	I-VIII	0,93	0,55

13	Горнопроходческие работы:			
	шахтные стволы	I-VIII	0,25	0,15
	горизонтальные и наклонные выработки (без подогрева воздуха)	I-VIII	0,17	0,10
14	Строительство наружных трубопроводов:			
	водоснабжение и газопроводы в мягких грунтах	I-VI	0,76	0,45
		VII-VIII	1,02	0,60
	канализация в мягких грунтах	I-VI	0,68	0,40
VII-VIII		1,02	0,60	
15	Прочие виды строительства:			
	коллекторы для подземных сооружений	I-VI	0,76	0,45
		VII-VIII	0,93	0,55

Примечание. По отраслям и видам строительства, не приведенным в таблице, коэффициент перехода к трудоемкости принимают равным 0,8, а коэффициент перехода к сметной заработной плате рабочих в составе зимних удорожаний – 0,5.

В составе объектных сметных расчетов нормативная трудоемкость выделяется в том же порядке, что и для объектных смет. При этом в объектных сметных расчетах не показываются соответствующие начисления к стоимости строительных и монтажных работ, которые даются к этой стоимости в составе объектных смет.

Коэффициенты перехода от сметной стоимости зимних удорожаний к трудоемкости и сметной заработной плате (в составе этих удорожаний) по отраслям промышленности и видам строительства по температурным зонам приведены в табл. 6.9.

#### Определение сметной заработной платы в локальных и объектных сметах и сметных расчетах

Сметная заработная плата (в руб.) выделяется в локальных и объектных сметах и сметных расчетах по формуле

$$З = З_{осн} + З_{м} + З_{н.р.} + З_{вр} + З_{з.у.} + З_{п} \quad (6.14)$$

где  $Z$  – сметная заработная плата;  $Z_{осн}$  – основная заработная плата рабочих, занятых непосредственно на строительных и монтажных работах;  $Z_{м}$  – заработная плата рабочих, занятых на управлении и обслуживании машин;  $Z_{н.р.}$  – заработная плата рабочих, учтенная в сметных накладных расходах;  $Z_{вр}$  – заработная плата рабочих, учтенная в стоимости возведения титульных временных зданий и сооружений;  $Z_{з.у.}$  – заработная плата рабочих, учтенная в составе зимних удорожаний;  $Z_{п}$  – заработная плата рабочих, учтенная в составе других начислений на строительные и монтажные работы объектной сметы.

Основная заработная плата рабочих  $Z_{осн}$ , занятых непосредственно на строительных и монтажных работах, в локальных сметах определяют построчно традиционным методом, т.е. путем умножения величины этой заработной платы, принятой из сметного норматива, на количество единиц измерения с последующим суммированием всех строк сметы на основе формулы

$$Z_{осн} = V Z_{осн} \quad (6.15)$$

где  $V$  – объемы работ по соответствующему виду работ (в установленных единицах);  $Z_{осн}$  – основная заработная плата рабочих, которая принимается из сметного норматива, руб.

Основная заработная плата рабочих в локальных сметах показывается в отдельной графе.

Заработную плату рабочих, обслуживающих машины  $Z_{м}$ , в локальных сметах определяют также построчно с последующим суммированием всех строк сметы на основе формулы

$$З_{.ж} = V Z_{.ж} \quad (6.16)$$

где  $V$  - объемы работ по соответствующему виду работ (в установленных единицах);  $Z_{.ж}$  - заработная плата рабочих, обслуживающих машины, руб., принимаемая из сметного норматива.

Заработная плата рабочих, обслуживающих машины, в указанных сметных документах показывается также в отдельной графе под наименованием «В том числе заработной платы».

При определении сметной заработной платы необходимо применять в необходимых случаях различные коэффициенты, приведенные в технических частях соответствующих сборников сметных нормативов, а также в Указаниях по применению ЕРЕР-84, ЕРКС-84 и Указаниях по применению расценок на монтаж оборудования (УРМО-84), в том числе районные коэффициенты к заработной плате работников строительно-монтажных организаций и коэффициенты, учитывающие надбавки к заработной плате, устанавливаемые директивными органами по отдельным регионам (см. УЕРЕР-84, п. 2.11, п. 2.12, прил. 8; УРМО-84, п. 2.6), и другие подобные коэффициенты и поправки.

Заработную плату рабочих, выполняющих работы за счет сметных накладных расходов  $Z_{н.р}$ , в локальных сметах определяют по формуле

$$Z_{н.р} = 0,18 M_{н.р}, \quad (6.17)$$

где 0,18 - доля заработной платы рабочих, занятых на строительных и монтажных работах, учтенных в сметных накладных расходах (в том числе основной заработной платы, составляющей по отчетным данным 5,4 %, и дополнительной заработной платы, составляющей 12,6%);  $M_{н.р}$  - масса накладных расходов, принимаемая из строки «Накладные расходы» локальной сметы (в руб.).

Итоговая сметная заработная плата в составе локальной сметы складывается из основной заработной платы рабочих, занятых непосредственно на строительных и монтажных работах  $Z_{осн}$ , заработной платы рабочих, обслуживающих машины  $Z_{.ж}$  и заработной платы рабочих, выполняющих работы за счет накладных расходов  $Z_{н.р}$ .

Сметная заработная плата в составе локального сметного расчета выделяется в том же порядке, что и для локальной сметы.

В объектных сметах выделяется сметная заработная плата из стоимости временных зданий и сооружений, зимних удорожаний, а также других видов прочих работ и затрат, включаемых в эти сметы. Сметную заработную плату рабочих, выполняющих работы по возведению временных зданий и сооружений  $Z_{вр}$ , определяют по формуле

$$Z_{вр} = 0,19 M_{вр}, \quad (6.18)$$

где 0,19 - доля заработной платы рабочих в структуре норм на временные здания и сооружения (по отчетным данным составляет 19%);  $M_{вр}$  - сумма тыс. руб., принимаемая из строки «Временные здания и сооружения» объектной сметы.

Сметную заработную плату рабочих в составе зимних удорожаний  $Z_{з.у}$  определяют по формуле

$$Z_{з.у} = k M_{з.у}, \quad (6.19)$$

где  $M_{з.у}$  - сумма на удорожание строительно-монтажных работ в зимнее время, тыс. руб.;  $k$  - коэффициент перехода от сметной стоимости зимних удорожаний к сметной заработной плате рабочих в составе этих удорожаний, принимаемый из табл. 6.9 (гр. 5), приведенной выше.

Сметная заработная плата, относящаяся к остальным видам прочих работ и затрат, включаемых в объектные сметы как строительно-монтажные работы, определяется в том же проценте, в каком подсчитывается их сметная стоимость, т. е. от итогов сметной заработной платы по всем локальным сметам и по строке «Временные здания и сооружения».

Сметная заработная плата выделяется также из состава резерва средств на непредвиденные работы и затраты, находящегося в распоряжении подрядчика, путем применения норматива резерва к предшествующему итогу, приведенному в графе «Сметная заработная плата».

В объектных сметах сметная заработная плата в одноименной графе показывается в тыс. руб. Сметная заработная плата в составе объектных сметных расчетов выделяется в том же порядке, что и для объектных смет.





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Раздел I. Пассажирские, больничные и грузовые лифты									
	Группа 560. Лифты пассажирские со скоростью движения кабины до 1 м/с								
	Лифт пассажирский в глухой шахте с верхним машинным помещением								
	с раздвижными автоматическими дверями, грузоподъемностью, кг:								
3-560-1	320, на 9 остановок, высота шахты 29 м	лифт	744	487	186	65,4	71	802	5,8
3-560-2	500, на 12 остановок, высота шахты 38 м	»	966	632	237	83,2	97	1034	9,3
3-560-3	1000, на 12 остановок, высота шахты 44 м	лифт	1316	828	371	130	117	1398	10,4
	За каждую остановку, более или менее указанной в характеристике лифта, добавлять или уменьшать для лифтов, грузоподъемностью, кг, до:								
3-560-4	500	остановка	65,2	44,6	17,4	5,77	3,2	73	-
3-560-5	1000	»	79,1	54,7	20,9	6,96	3,5	90	-
3-560-6	За каждый 1 м высоты шахты, более или менее указанной в характеристике лифта, добавлять или уменьшать для лифтов грузоподъемностью до 1000 кг	м	9,89	6,78	2,78	0,9	0,33	90	-

Цены пусконаладочных работ определены исходя из сложности серийно выпускаемых, освоенных промышленностью электротехнических устройств, в соответствии с требованиями ч. 3 СНиП «Организация, производство и приемка работ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ) и технических условий на изготовление и поставку электротехнических устройств. Ценами учтены затраты на подготовительные работы, наладочные работы, проводимые до индивидуальных испытаний технологического оборудования; наладочные работы в период индивидуальных испытаний технологического оборудования в период его комплексного опробования; оформление отчетной и приемосдаточной документации.

Кроме перечисленных выше, ценами учтены затраты на регулировку и постройку узлов и блоков электрооборудования и связи (машинное отделение - кабина) с целью обеспечения требований, установленных технической документацией предприятий - изготовителей лифтов; комплексное опробование, обеспечивающее работу во всех режимах и объеме, предусмотренное проектом и требованиями Госпроматомнадзора.

Не учтены в ценах возмещаемые в установленном порядке затраты на прокладку временных питающих линий для производства пусконаладочных работ, а также участие пусконаладочного персонала в испытаниях, проводимых предприятием-изготовителем, и составление технического отчета.

Цены на пусконаладочные работы содержат только основную заработную плату пусконаладочного персонала, рассчитанную на основе тарифных ставок и среднемесячных окладов, установленных для работников, занятых в строительстве, по состоянию на 1 января 1980 г., исходя из районного коэффициента, равного 1.

Накладные расходы и плановые накопления ценами не учтены и начисляются в локальных сметах дополнительно: накладные расходы в размере 65 % основной заработной платы пусконаладочного персонала, плановые накопления в размере 6 % суммы основной заработной платы и накладных расходов.

Средства на покрытие дополнительных затрат пусконаладочных организаций на выплату премий рабочим и

ИТР – исполнителям пусконаладочных работ в связи с применением повременно-премиальной системы оплаты труда должны предусматриваться в сметах на пусконаладочные работы в разделе «Прочие затраты» без включения в объем выполненных пусконаладочных работ. К ценам на пусконаладочные работы применяют районные и другие коэффициенты, учитывающие дополнительные затраты по заработной плате утвержденные в установленном порядке. Кроме того, при выполнении работ в условиях, снижающих производительность труда, к ценам следует применять соответствующие коэффициенты.

Пусконаладочные работы по лифтам любой грузоподъемности независимо от скорости выполняют только по их электротехническим системам. Стоимость этих работ определяют по Ценнику № 1 «Электротехнические устройства». Регулировка и настройка оборудования и механизмов лифтов, обеспечивающие ввод лифтов в эксплуатацию, учтены расценками на монтаж оборудования сборника № 3 «Подъемно-транспортное оборудование».

## **6.6. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ, ПОРЯДОК ЕЕ СОСТАВЛЕНИЯ И ОПЛАТА ЭТИХ РАБОТ**

### **Общие положения**

Смета на пусконаладочные работы является документом, на основе которого осуществляют финансирование работ. Утвержденная сметная стоимость пусконаладочных работ является лимитом на весь период производства пусконаладочных работ до сдачи предприятия, здания, сооружения в эксплуатацию.

При составлении сметы на пусконаладочные работы необходимо руководствоваться:

строительными нормами и правилами, руководящими техническими материалами, техническими условиями; инструкциями о порядке составления сводных смет на ввод в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений;

условиями изготовления и поставки оборудования;

правилами приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов со специфическими условиями производства продукции по соответствующим отраслям народного хозяйства и промышленности, утвержденными министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР, соответствующими ЦК профсоюзов и заинтересованными органами государственного надзора.

В смете на пусконаладочные работы не учитываются работы и затраты:

не предусмотренные стандартами (ГОСТ, ОСТ), руководящими техническими материалами (РТМ), техническими условиями (ТУ), инструкциями по монтажу, наладке и эксплуатации оборудования;

учтенные в сметах на капитальное строительство и капитальный ремонт;

связанные с ревизией оборудования, устранением его дефектов и дефектов монтажа, недоделок строительно-монтажных работ и возмещаемые соответственно поставщиками оборудования, монтажными и строительными организациями – исполнителями работ;

наладочные работы, осуществляемые в период освоения проектных мощностей предприятий, после приемки их в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями;

на проектно-конструкторские работы и техническое обслуживание.

Содержание, состав, порядок составления, согласования и утверждения смет на пусконаладочные работы и комплексное опробование оборудования на вводимых в эксплуатацию строящихся, реконструируемых и технически перевооружаемых предприятиях, зданиях и сооружениях регламентируется «Инструкцией о порядке составления смет на пусконаладочные работы на вводимые в эксплуатацию предприятиях, зданиях и сооружениях» (СН 534-81).

В смете на пусконаладочные работы учитываются затраты, связанные с выполнением указанных работ подрядными пусконаладочными организациями на предприятии, его очереди или пусковом комплексе. Сметная стоимость пусконаладочных работ учитывается отдельной строкой в сводной смете на ввод в эксплуатацию предприятий, здания, сооружения.

Для определения сметной стоимости пусконаладочных работ составляют следующую сметную документацию.

Сметана пусконаладочные работы содержит два раздела: «Основные работы» и «Прочие затраты». Форма сметы на пусконаладочные работы приведена ниже. Каждая строка этой сметы должна соответствовать данным локальных смет и расчетам прочих затрат. Затраты на пусконаладочные работы отдельно по каждому объекту (на основе локальных смет) включаются в раздел «Основные работы». В раздел «Прочие затраты» включаются затраты подрядных пусконаладочных организаций, связанные с применением повременно-премиальной оплаты труда, выплатой вознаграждения за выслугу лет, а также командировочные расходы сверх 12 %, учтенных в накладных расходах. Указанные затраты определяют в целом по смете на пусконаладочные работы на основании расчетов и не включают в объем выполненных работ.

Затраты подрядчика, учитываемые в разделе «Прочие затраты», возмещает заказчик ежемесячно, за

исключением затрат, связанных с выплатой вознаграждения за выслугу лет, возмещаемых по завершении работ, на основании оформленных в установленном порядке документов, подтверждающих фактически произведенные подрядчиком расходы.

К смете на пусконаладочные работы, как правило, прилагается пояснительная записка, содержащая краткие сведения о вводимом в эксплуатацию предприятии, здании, сооружении, перечень нормативов, принятых для составления смет, обоснование прочих затрат.

Локальная смета служит документом для расчетов между заказчиком и подрядными организациями за выполнение пусконаладочных работ и составляется за каждый вид этих работ согласно профилю специализированных пусконаладочных организаций с выделением объектов, на которых производятся работы, в отдельные разделы сметы. На стоимость пусконаладочных работ по каждому объекту начисляют соответственно накладные расходы и плановые накопления в установленных размерах.

### Форма сметы на пусконаладочные работы

\_\_\_\_\_

(наименование предприятия)

Утверждаю:

Смету в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

\_\_\_\_\_

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Смета

на пусконаладочные работы

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_ г.

№ локальной сметы и расчетов	Наименование раздела, объекта, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.
1	2	3

Руководитель организации

разработчика смет \_\_\_\_\_

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Начальник \_\_\_\_\_ отдела \_\_\_\_\_

(подпись, инициалы, фамилия)

Составил \_\_\_\_\_

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Заказчик \_\_\_\_\_

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

(наименование предприятия)

Смета в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

согласована подрядной пусконаладочной организацией

Подрядчик \_\_\_\_\_

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_ г.

на. \_\_\_\_\_

(наименование работ)

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Составлена в ценах 19 \_\_\_\_ г.

Наименование и № позиции ценника	Наименование объекта, оборудования по ценнику	Ед. изм.	Количество	Стоимость единицы измерения, руб.	Общая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6

Начальник \_\_\_\_\_ отдела \_\_\_\_\_  
(подпись, инициалы, фамилия)Составил \_\_\_\_\_  
(должность, подпись, инициалы, фамилия)Проверил \_\_\_\_\_  
(должность, подпись, инициалы, фамилия)Заказчик \_\_\_\_\_  
(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Утверждаю

\_\_\_\_\_  
должность, подпись, инициалы, фамилия)Индивидуальная калькуляция №  
на пусконаладочные работы\_\_\_\_\_  
(Наименование и техническая характеристика налаживаемого оборудования, системы)

Основание	Наименование работ и затрат	Состав звена (бригады)	Затраты труда, чел.-ч	Тариф, оклад за 1 ч, руб.	Расценка, руб.
1	2	3	4	5	6

Составил \_\_\_\_\_  
(должность, подпись, инициалы, фамилия)Проверил \_\_\_\_\_  
(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Сметная стоимость пусконаладочных работ по объекту определяется локальными сметами, составленными по рабочим чертежам, на основе ценников на пусконаладочные работы, утвержденных Госстроем СССР, или отраслевых ценников, утвержденных соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР и Госбанком СССР. Использование для составления смет отраслевых ценников других министерств и ведомств устанавливается приказом по данному министерству или ведомству\* использующему их для своей отрасли.

Стоимость пусконаладочных работ, не предусмотренная ценниками: а) по оборудованию, аналогичному по

технической характеристике и конструктивной сложности, включенному в ценник - но цене этого оборудования (применительно);

б) по оборудованию, для которого отсутствует аналог в ценнике - на основе индивидуальных калькуляций, утверждаемых заказчиком.

Индивидуальные калькуляции составляют на основании ведомственных норм и расценок или других нормативов, устанавливающих затраты труда пусконаладочных работ, утвержденных министерствами и ведомствами. Копии утвержденных индивидуальных калькуляций с обосновывающими материалами заказчик обязан представлять в Госстрой СССР для рассмотрения и последующего согласования или утверждения Госстроем СССР в качестве дополнений к ценникам.

При включении в состав проекта предприятия сложного технологического оборудования с длительным циклом изготовления, а также нового и модернизируемого оборудования, машиностроительные министерства и ведомства обязаны выдавать заказчику исходные данные по этому оборудованию, достаточные для составления индивидуальных калькуляций на пусконаладочные работы.

Кроме вышеуказанной документации, при определении сметной стоимости пусконаладочных работ составляют расчеты прочих затрат подрядных пусконаладочных организаций, обусловленных специфическими условиями проведения пусконаладочных работ.

Сметную документацию на пусконаладочные работы разрабатывают заказчик или подрядная организация по договору, заключенному с ней заказчиком.

Смету на пусконаладочные работы утверждает вышестоящая организация заказчика. Локальные сметы согласовывают с подрядными организациями, выполняющими пусконаладочные работы.

Сметная стоимость пусконаладочных работ учитывается отдельной строкой в сводной смете на ввод в эксплуатацию предприятия, здания, сооружения.

Накладные расходы для пусконаладочных работ.

Накладные расходы и плановые накопления, установленные для пусконаладочных работ, исчисляются в локальных сметах в соответствии с п. 3.1 «Инструкции о порядке составления смет на пусконаладочные работы на вводимых в эксплуатацию предприятиях, зданиях и сооружениях» (СН 534-81). В указанных сметах стоимость работ и основная заработная плата равнозначны, так как других составляющих в стоимости пусконаладочных работ не имеется<sup>1</sup>.

Постановлением Госстроя СССР от 31 декабря 1982 г. № 355 утверждены нормы накладных расходов в размере 60 % для технологического оборудования и 65 % для электротехнических устройств и автоматизированных систем управления<sup>2</sup>. Указанные проценты исчисляются от основной заработной платы, т. е. от итоговой суммы расценок соответствующих позиций ценников на пусконаладочные работы локальной сметы.

Нормы накладных расходов на пусконаладочные работы учитывают перечень статей, предусмотренных приложением к СНиП IV-8-84 «Правила разработки и применения норм накладных расходов и плановых накоплений в строительстве». При этом затраты на командирование специалистов определены усредненно на основании фактических затрат организаций, выполнявших пусконаладочные работы на объектах как с выездом, так и без выезда в командировку. Поэтому нормы накладных расходов на пусконаладочные работы не корректируются в зависимости от расположения объекта производства работ в районах, где не выплачивается командированным повышенная надбавка к тарифным ставкам или окладам,

Об оплате пусконаладочных работ по оборудованию домов ЖСК и ГСК.

Оплата пусконаладочных работ по электротехническим системам управления, сигнализации и контроля пассажирских лифтов, дымоудаления, автоматизации центральных тепловых пунктов и трансформаторных подстанций жилых домов и гаражей, строящихся за счет средств жилищно- и гаражно-строительных кооперативов, производится за счет средств, вносимых пайщиками на оплату расходов по вводу строящихся объектов в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать, что стоимость монтажных работ, определяемая по Сборнику расценок на монтаж оборудования № 10 «Оборудование связи», включает затраты на ввод в эксплуатацию этого оборудования, и оплаты дополнительно по ценникам на пусконаладочные работы не требует.

В Ценнике на пусконаладочные работы № 1 «Электрические устройства», введенном в действие с 1 января 1984 г., отсутствует стоимость работ по испытанию защитных средств в связи с тем, что эта работа не относится к пусконаладочным (подрядным) и квалифицируется как услуги.

Порядок определения стоимости испытания защитных средств и других подобных работ должны устанавливать министерства и ведомства,

1 - Письмо Госстроя СССР от 19 марта 1984 г. № 4-301.

2 - Письмо Госстроя СССР от 17 июля 1985 г. № 4-855.

ЭВМ, как правило, состоит из главного вычислительного устройства- процессора, устройств памяти (оперативное и долговременное запоминающие устройства) и устройств ввода и вывода.

Точное предписание о последовательности действий при решении задачи называется алгоритмом. Алгоритм, записанный таким образом, чтобы его могла выполнять вычислительная машина, называется программой. Работа машины сводится к автоматическому выполнению команд, включенных в программу в нужной последовательности. Запись программ ведется на специальных языках, называемых алгоритмическими.

Достаточно ввести с пульта первую команду, с которой начинается программа, а дальше машина сама добывает из ячеек памяти нужные команды, по которым прочитываются хранящиеся в памяти машины числа, производит с ними необходимые действия, выдает результаты на выводное устройство.

Объем памяти электронно-вычислительных машин характеризуется количеством байт. Байт - это основная единица современных электронных машин, которая как символ включает одну букву или иной типографический знак, или две цифры. Из этих единиц составляются машинные слова размером из 4-8 букв или соответственно из 8-16 цифр. Из слов составляются записи, из записей - массивы информации. Объем оперативной памяти средних машин исчисляется десятками тысяч байтов (две тысячи байтов соответствуют странице печатного текста).

Быстродействие ЭВМ измеряется количеством производимых в секунду элементарных операций.

Для решения экономических задач и расчета смет, содержащих большое количество информации и огромное число данных, подлежащих переработке, целесообразно использование быстродействующих ЭВМ, оснащенных мощными выводными устройствами (параллельно несколькими и разных видов). Выводные устройства (аппаратура) предназначены для вывода из машины результатов вычислений. Они бывают разных типов: пишущие машинки, печатающие с большой скоростью результаты решения на рулонной бумаге, чрезвычайно быстро работающие контактные скоропечатающие устройства.

Вводные устройства ЭВМ - это технические устройства, воспринимающие информацию с тех или иных носителей и передающие ее на переработку в центральный процессор или на хранение в устройство памяти.

Существует несколько способов ввода данных в ЭВМ и соответственно несколько видов устройства ввода. Имеются следующие устройства: воспринимающие информацию с перфокарт (т. е. пробитых на ней отверстий); читающие перфоленту (бумажную ленту с пробитыми на ней отверстиями); воспринимающие данные, записанные на магнитной ленте. Наиболее эффективное средство ввода данных в ЭВМ - это устройства, воспринимающие данные, записанные на магнитной ленте.

Скорость считывания с перфокарт и перфоленты очень мала по сравнению со скоростью действия процессора и запоминающих устройств ЭВМ и потому малоэффективна.

Применяются также ручные способы ввода данных (например, специальная пишущая машина или «световое перо»), однако скорость действия этих устройств очень низкая.

К запоминающим устройствам ЭВМ относятся устройства, которые фиксируют и хранят данные, выдают их при необходимости для расчета процессору машины, а также на буквопечатающие или другие выводные устройства.

Основными видами запоминающих устройств являются оперативное запоминающее устройство (ОЗУ), т. е. «внутренняя память» и долговременные запоминающие устройства (ДЗУ) или «внешняя память» (информация хранится на магнитных лентах).

Математическое обеспечение ЭВМ состоит из комплекса приданных машине программ, языков программирования. Оно подразделяется на внутреннее и внешнее. Под первым понимают алгоритмы решения типовых задач и их частей, а также некоторые постоянные величины (константы), зафиксированные в самой машине. Внешнее математическое обеспечение - это комплект (библиотека) придаваемых машине стандартных программ, подпрограмм решения таких типовых задач, реализация которых возможна при участии человека.

Подпрограмма - часть программы, имеющая самостоятельное значение.

Программа (машинная программа) - это алгоритм задачи, записанной таким образом, чтобы ее можно было решать на ЭВМ. Запись ведется на одном из алгоритмических языков как последовательность команд (операторов), указывающих в каком порядке, с какими числами и какие элементарные операции надо проводить.

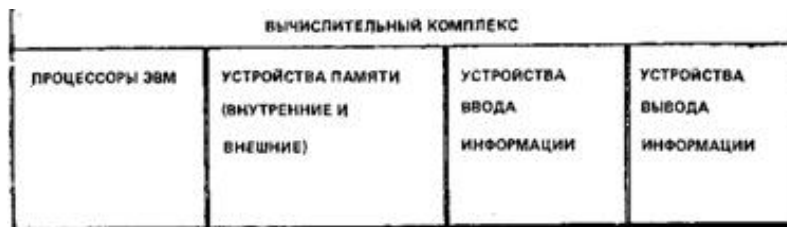


Рис. 6.1. Структура вычислительного комплекса

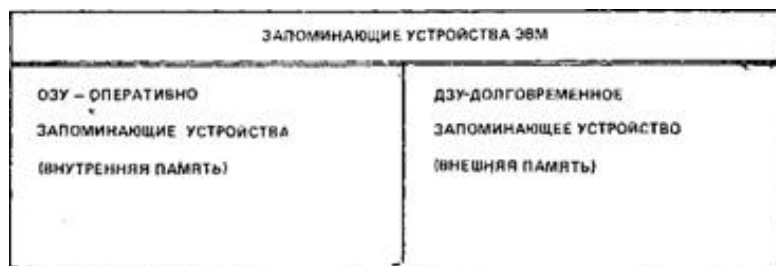


Рис. 6.2. Запоминающие устройства ЭВМ

Отладка программы – проверка ее на машине, показывающая возможные места ошибок в вычислениях.

Быстродействие ЭВМ – измеряется количеством первичных (элементарных) операций, производимых в секунду центральным процессором машины. У современных ЭВМ быстродействие доходит до нескольких десятков миллионов операций в секунду. Однако реальную работоспособность ЭВМ характеризует комплекс работающих частей, как быстродействующих (процессор), так и медленнее работающих частей (вводные, выводные устройства, память машины). Последние обычно лимитируют быстродействие ЭВМ в экономических расчетах, так как здесь требуется ввод и вывод, а также хранение огромного объема информации.

Операционная система ЭВМ. Набор программных и технических средств, организующих автоматическое прохождение задач на машине, называется операционной системой ЭВМ, Операционная система ЭВМ организует все математическое вычислительное хозяйство для решения задачи:

вовлекает в процесс вычислений программы внутреннего математического обеспечения;

согласует быстро и медленно действующие части машины.

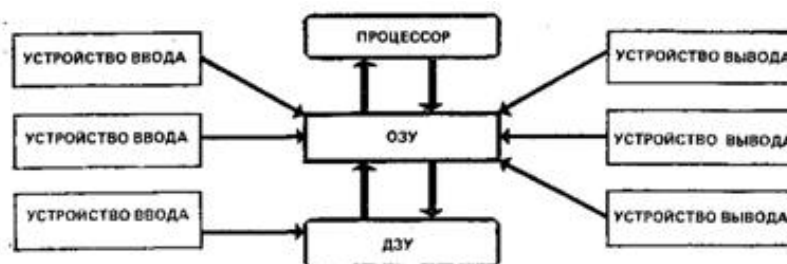


Рис. 6. 3. Принципиальная общая схема ЭВМ



МАТЕМАТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭВМ	
ВНУТРЕННИЕ	ВНЕШНИЕ
<p>АЛГОРИТМЫ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ И ИХ ЧАСТЕЙ</p> <p>НЕКОТОРЫЕ ПОСТОЯННЫЕ ВЕЛИЧИНЫ (КОНСТАНТЫ), ЗАФИКСИРОВАННЫЕ В САМОЙ МАШИНЕ, – ОБРАЩЕНИЕ К НИМ ВЫПОЛНЯЕТСЯ АВТОМАТИЧЕСКИ</p> <p>ВНУТРЕННЕЕ АВТОМАТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ ПРОГРАММУ ВОЗВЕДЕНИЯ В СТЕПЕНЬ, ВЫЧИСЛЕНИЯ СРЕДНЕГО АРИФМИТИЧЕСКОГО, ТРИГОНОМЕТРИЧЕСКИХ ФУНКЦИЙ И Т.Д.</p> <p>ВНУТРЕННЕЕ (АППАРАТНОЕ) МАТЕМАТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ – ЭТО ЗАПАС ЗНАНИЙ (ИНФОРМАЦИИ) МАШИНЫ</p>	<p>КОМПЛЕКТ (БИБЛИОТЕКА) ПРИДАВАЕМЫХ МАШИНЕ СТАНДАРТНЫХ ПРОГРАММ, ПОДПРОГРАММ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ, РЕАЛИЗАЦИЯ КОТОРЫХ ВОЗМОЖНА ПРИ УЧАСТИИ ЧЕЛОВЕКА</p>

Рис. 6.4. Примерная схема математического обеспечения ЭВМ

Вычислительный комплекс состоит из нескольких вычислительных машин (их основных частей), связанных линиями передачи информации. Часто одна из вычислительных машин комплекса играет роль диспетчера, которая координирует процессы вычислений, проверяет качество исходных данных, обеспечивает равномерную загрузку устройств. Структурная схема вычислительного комплекса приведена на рис. 6.1.

Рассмотрим подробнее состав и структуру вычислительного комплекса.

Процессор – главная часть вычислительной машины, в которой происходят собственно вычислительные операции. Процессор выполняет миллионы действий (операций) в минуту.

Запоминающие устройства ЭВМ – это устройства, которые фиксируют и хранят данные, выдают их при необходимости для расчета процессору машины, а также на буквопечатающие или другие выводные устройства (рис. 6.2).

У средних машин ОЗУ может храниться 8–16 тыс. байтов информации (байт – единица информации, содержащая букву, другой символ или две цифры). Современная мощная машина хранит в своем ОЗУ до 2 млн. байтов (книга в 1000 страниц). Из ОЗУ в любой момент можно с большой скоростью выбирать данные для расчетов, производимых в процессоре машины.

Оснащение современных быстродействующих ЭВМ осуществляется мощными выводными устройствами параллельно – несколькими и разных видов (рис. 6.3).

Выводные устройства – аппаратура, предназначенная для вывода из машины результатов вычислений, т. е. готовый продукт переработки информации: пишущие машинки печатающие с большой скоростью результаты решений на рулонной бумаге; большое количество информации, предназначенной для дальнейшей переработки, выдается на магнитные ленты и другие машинные носители.

Математическое обеспечение ЭВМ – это комплекс приданных к машине программ, подпрограмм, языков программирования (рис. 6.4).

Экономические и сметные расчеты, подлежащие обработке с применением ЭВМ, отличаются, как правило, очень большим количеством исходных данных и сравнительно несложной их переработкой.

Требования, предъявляемые к ЭВМ для экономических расчетов:

возможность одновременного ввода большого количества информации;

обширная емкость внешней памяти;

многоступенчатая система оперативной памяти, способная маневрировать информацией в процессе решения задачи;

высокое быстродействие машины;

возможность оперативного взаимодействия оператора с машиной в процессе производства расчета;

мощные устройства для вывода информации на печать;

возможность наглядного представления информации;

возможность соединения с другими машинами в процессе расчетов.

В проектных и научно-исследовательских институтах, информационно-вычислительных центрах и вычислительных центрах (ИВЦ, ВЦ) многих министерств и ведомств современные быстродействующие ЭВМ находят в последние годы широкое применение для решения инженерно-технических и экономических задач и расчетов, а также для расчета смет и сметных нормативов в строительстве и других отраслях народного хозяйства страны.

Для сокращения сроков разработки и объемов проектно-сметной документации, повышения качества ее и достоверности сметной стоимости проектируемых объектов, сокращения трудоемкости и сроков проектирования, повышения экономичности проектных решений, качества работы и повышения производительности труда проектировщиков необходима автоматизация проектно-сметных работ в проектно-изыскательских институтах. Не менее важное значение и актуальность в этой связи приобретает повышение творческой инициативы проектировщиков, направленной на снижение сметной стоимости строительства и уменьшение трудовых затрат как при разработке проектов и сметной документации, так и при выполнении строительно-монтажных работ в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов на строительных площадках. Главная роль при этом должна отводиться внедрению инженерных расчетов и составлению, расчету и выпуску смет с применением ЭВМ, а также эффективному использованию вычислительной техники при проектировании. Внедрение автоматизированной системы управления в проектно-изыскательских институтах, применение ЭВМ в инженерных расчетах и сметном деле являются мощным инструментом, позволяющим снизить трудоемкость проектных работ и выпуск сметной документации, повысить их качество и достоверность сметной стоимости объектов.

По мере совершенствования математического обеспечения автоматизированной системы выпуска сметной документации повышаются показатели эффективности использования средств вычислительной техники.

#### **6.8. АВТОМАТИЗАЦИЯ РАСЧЕТА СМЕТ И ВЫПУСКА СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЭВМ**

Для дальнейшего улучшения проектно-сметного дела, сокращения трудоемкости и сроков проектирования, повышения экономичности проектных решений, качества работы и производительности труда проектировщиков необходимы разработки комплексных программ по автоматизации проектных работ. Существенная роль при этом отводится внедрению инженерных расчетов, составлению, расчету и выпуску смет с применением ЭВМ, а также эффективному использованию вычислительной техники при проектировании. Автоматизация расчета и выпуска смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий с применением ЭВМ «Минск-32» впервые была осуществлена в Москве в 1980 г.

Автоматизированная система расчета смет и выпуска сметной документации с применением ЭВМ представляет собой совокупность методологических, технологических и организационных принципов подготовки, расчета, печати и размножения сметной документации. Основу системы составляют:

- а) технические средства - ЭВМ «Минск-32», аппараты для изготовления перфолент (СТА-2М), копировально-множительные устройства (оборудование для размножения);
- б) математическое обеспечение - программа автоматизации выпуска смет, специальный язык для подготовки исходных данных, система программ обслуживания нормативной библиотеки;
- в) информационное обеспечение - сборники единичных расценок на строительные работы для Москвы; сборники единичных расценок на ремонтно-строительные работы для Москвы; ценники общегородских сметных цен на материалы, изделия и конструкции для Москвы; ценники на монтаж оборудования, применяемые при капитальном ремонте жилых и общественных зданий и сооружений; нормы расхода ресурсов на измерители конструкций и работ, принятые в ч. IV СНиП и ЭСН (р); нормативно-справочная библиотека на магнитных лентах.

Применение автоматизированной системы расчета и выпуска сметной документации на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений с использованием электронно-вычислительной машины «Минск-32» позволяет выпускать локальные сметы на ремонтно-строительные и строительно-монтажные работы, на приобретение и монтаж оборудования, ведомости материально-технических и трудовых ресурсов. Порядок заполнения документа «Смета» определяется специальной инструкцией, которая является рабочим документом для работников (инженеров-сметчиков). Согласно этой инструкции сметы (входные документы) должны заполняться четко чернилами одного цвета, исправления и зачеркивания исходных данных не допускаются.

Титульный лист локальной сметы на капитальный ремонт жилого дома содержит следующие исходные данные: наименование района, адрес, номер наименования района, № ДЭЗа, № дома в ДЭЗ, число этажей, код серии типового проекта жилого дома, строительный объем здания, общая полезная площадь, жилая площадь, балансовая (восстановительная) стоимость здания. Районы . Москвы, серии (типы) жилых домов и нетиповые каменные здания зашифрованы и их коды приведены в справочниках, которыми инженеры-сметчики пользуются при заполнении титульных листов смет. Например, серия типового жилого дома

1-515/5 имеет шифр (код) 135, серия типового дома 1-510-5, 1-МГ 300-16, 11-49Д - 26 и т.д. Строительный объем здания, жилая и полезная площадь, этажность, балансовая (восстановительная) стоимость дома, № ДЭЗа (ЖЭКа) и другие данные берут из технического паспорта либо из проекта капитального ремонта здания. Остальные строки на титульном листе заполняют в произвольном порядке. На последующих листах сметы для каждого вида ремонтно-строительных работ и строительно-монтажных работ, включенных в смету, записывают его номер по порядку, объем (количество) работы или формулу для вычисления объема и формулу для расчета цены. Дополнительные виды работ, отсутствующие в бланке локальной сметы, записывают на отдельных вкладышах - пустографках с указанием их номера по порядку следования в смете и включают в соответствующие разделы данной сметы. Кроме того, по каждой позиции (виду работы) сметы указывают сметно-нормативный источник, цену или единичную расценку, единицу измерения, нормативный расход ресурсов на единицу измерения конструктивного элемента или вида работ. Если на эту дополнительную работу производят нестандартные начисления накладных расходов (например, накладные расходы - 70 % основной заработной платы на электромонтажные работы по ценнику № 8; 8,6% - на монтаж металлоконструкций и т.д.), то их указывают в примечаниях к дополнительной работе, записанной на вкладыше - пустографке.

Расчет локальных смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий и сооружений заключается в расчете стоимости, трудовых и материальных затрат. При расчете смет используют сметные нормативы, содержащиеся в сборниках единичных расценок на строительные и ремонтно-строительные работы для Москвы, ценники на строительные материалы, полуфабрикаты и изделия и другие нормативы, которые занесены на магнитные ленты-носители и хранятся в памяти ЭВМ. Результаты, полученные при расчете локальных смет, используют при составлении объектных смет и сводных расчетов на капитальный ремонт зданий. Институтом «МосжилНИИпроект» впервые разработано более 80 видов типовых бланков локальных смет на различные виды работ, которые применяют в практике проектирования капитального ремонта жилых и общественных зданий и сооружений.

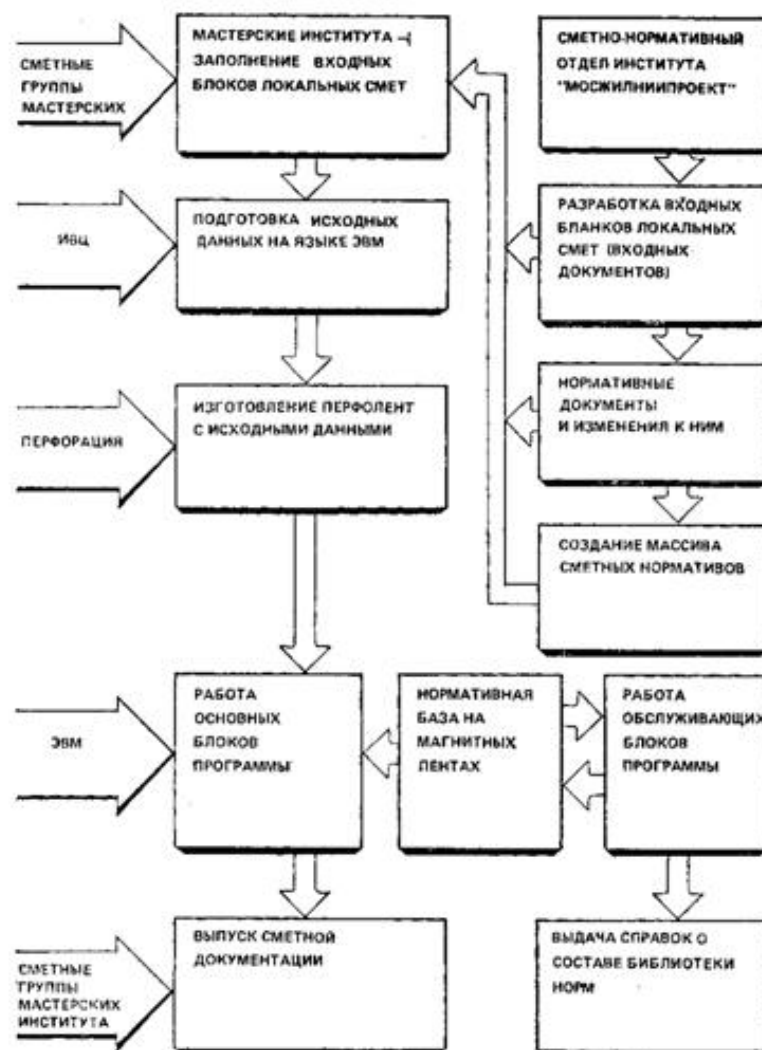


Рис. 6.5. Схема автоматизированного выпуска смет с применением ЭВМ

следующим образом. Руководители сметных секторов мастерских (проектных подразделений института) являются ответственными за своевременное представление в отдел приема и выдачи информации ИВЦ входных документов (локальных смет) со всеми необходимыми исходными данными в сроки, установленные договором между ИВЦ Главмосжилуправления и институтом «МосжилНИИпроект». Локальные сметы составляют инженеры-сметчики согласно инструкции по их заполнению и передают в ИВЦ один раз в неделю, где их подвергают тщательному визуальному контролю и (при необходимости) уточнению. В ИВЦ производится расчет объемов работ и цен по формулам, полученные результаты проставляются в смету (входной документ). Зарегистрированные и проверенные сметы с рассчитанными формулами передаются в группу нормативного обеспечения для кодирования новых работ и пополнения нормативных массивов. Закодированные сметы поступают в отдел подготовки данных на машинных носителях. В случае обнаружения ошибок сообщение о них поступает в отдел подготовки данных для их исправления. После обработки на ЭВМ выходные документы (локальные сметы) поступают в отдел приема и выдачи информации. Выдача локальных смет из ИВЦ институту «МосжилНИИпроект» производится через неделю после получения исходной документации (входных документов). Схема автоматизированной системы расчета локальных смет на капитальный ремонт жилых и общественных зданий приведена на рис. 6.5. Обработка входных документов (локальных смет) и расчет смет на ЭВМ и выпуск сметной документации на ЭВМ «Минск-32» и ИВЦ показаны на рис. 6.5.

Перечень типовых бланков локальных смет на ремонтно-строительные и монтажные работы приведен на с. 382-385\*.

Автоматизация расчета и выпуска смет с применением ЭВМ позволяет повышать производительность труда на 20 %, ликвидирует техническую работу по подсчету и печати сметной документации (локальных смет) и упрощает поиск расценок, значительно сокращает сроки выпуска сметной документации.

Подготовку исходных данных выполняют непосредственно в сметных подразделениях мастерских института. Задание на расчет записывают на специальных входных бланках смет, разработанных сметно-нормативным отделом института «МосжилНИИпроект» для всех видов ремонтно-строительных, строительно-монтажных и специальных видов работ, приобретение и монтаж оборудования. При

---

\* - Типовые бланки локальных смет разработаны с участием автора в МосжилНИИпроекте и применяются инженерами-сметчиками при составлении смет для Москвы.

## **6.9. ПЕРЕХОД В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА НОВЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НОРМАТИВЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ДЕЙСТВИЕ С 1 ЯНВАРЯ 1991 Г.**

### *1. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных и прочих работ и затрат в строительстве.*

(Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14Д)

В связи с введением в действие с 1 января 1991 г. новых оптовых цен на продукцию производственно-технического назначения, тарифов на услуги транспорта и связи и других экономических нормативов Госстрой СССР направил разработанные министерствами, ведомствами и союзными республиками и принятые Госстроем СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты для использования при пересчете сводных сметных расчетов стоимости строений, переходящих на 1991 г. и вновь начинаемых в 1991 г., и выполнения плановых расчетов.

Указанные индексы разработаны с учетом:

оптовых цен на продукцию производственно-технического назначения и тарифов на грузовые перевозки, разработанные во исполнение постановления Совета Министров СССР от 14 июня 1988 г. № 741 и коэффициентов к ним, утвержденных постановлением Госкомцен СССР от 1 июня 1990 г. № 411, вводимых в действие с 1 января 1991 г.;

условий по оплате труда рабочих в строительстве, установленных постановлением ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 17 сентября 1986 г. № 1115 «О совершенствовании организации заработной платы и введении новых тарифных ставок и должностных окладов работников производственных отраслей народного хозяйства»;

наценок снабженческо-сбытовых организаций, вводимых в действие с 1 января 1991 г.;

проекта амортизационных норм по основным фондам народного хозяйства СССР, разработанным во исполнение постановления Совета Министров СССР от 13 августа 1985 г.;

порядка налогообложения и размеров ставок налогов, установленных Законом СССР «О налогах с предприятий, объединений и организаций», установленных постановлением Верховного Совета СССР от 15 мая 1990 г. № 1481-1 тарифов взносов на государственное социальное страхование, вводимых одновременно с введением новых оптовых цен.

При пересчете сметной документации строений и проведении плановых расчетов необходимо иметь в виду,

что указанные индексы являются обязательными для строительства, осуществляемого за счет централизованных капитальных вложений, финансируемых из союзного бюджета. Для строек, финансирование которых производится за счет собственных средств предприятий, пересчет сметной документации рекомендуется производить по этим же индексам.

При проведении плановых расчетов индексы могут уточняться, если в соответствии с п. 2 Общих указаний утвержденного постановлением Госкомцен СССР Сборника коэффициентов министерствами и ведомствами СССР, органами ценообразования в союзных республиках и другими организациями, которым предоставлено право утверждения прейскурантов оптовых цен, утверждены коэффициенты к новым оптовым ценам и тарифам в размерах, отличающихся от утвержденных Госкомцен СССР.

Приложения к письму Госстроя СССР от 6.09.1990 г. № 14Д:

Приложение 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты. В данном приложении представлены:

1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (индексы установлены в пределах 1,50-1,70).

Ниже приведено извлечение из данного приложения:

	Топливо-энергетический комплекс:	
	Электроэнергетика	1,57
	Атомные электростанции	1,61
I.	Нефтеперерабатывающая промышленность	1,50
	Газовая промышленность (без буровых работ)	1,58
	Угольная промышленность	1,56
	Торфяная промышленность	1,59
	Металлургический комплекс	
II.	Черная металлургия	1,54
	Цветная металлургия	1,53
	Химико-лесной комплекс	
	Химическая промышленность	1,53
III.	Лесная и деревообрабатывающая промышленность	1,53
	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,54
	Медицинская и микробиологическая промышленность	1,54
	Машиностроительный комплекс	
	Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение	1,54
	Электротехническая промышленность	1,57
	Химическое и нефтяное машиностроение	1,54
IV.	Станкостроительная и инструментальная промышленность	1,54
	Приборостроение	1,57
	Автомобильная и подшипниковая промышленность	1,54
	Сельскохозяйственное и тракторное машиностроение	1,54
	Строительное, дорожное и коммунальное машиностроение	1,54
	Агропромышленный комплекс	
	Сельское хозяйство	1,59
	Пищевая промышленность	1,59
V.	Мясная и молочная промышленность	1,62
	Рыбная промышленность	1,56
	Мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность	1,59
	Лесное хозяйство	1,58

	Комплекс транспорта и связи и железнодорожный транспорт	1,57
	Морской транспорт	1,65
	Речной транспорт	1,60
	Автомобильный транспорт	1,55
VI.	Дорожное хозяйство	1,59
	Межотраслевой промышленный железнодорожный транспорт	1,58
	Воздушный транспорт	1,55
	Транспорт нефти и нефтепродуктов	1,56
	Транспорт газа	1,52
	Строительный комплекс	
VII.	Промышленность строительных материалов	1,55
	Строительство	1,58
	Промышленность строительных конструкций и деталей	1,58
	Коммунальное строительство	1,55
	Метрополитены	1,55
	Народное образование	1,61
	Культура	1,59
VIII.	Здравоохранение	1,57
	Полиграфическая промышленность	1,56
	Местная промышленность	1,56
	Бытовое обслуживание населения	1,57
	Торговля и общественное питание	1,56
	Водное хозяйство	1,70
	Материально-техническое снабжение и сбыт	1,66
	Наука	1,59
	Авиационная промышленность	1,56
	Судостроительная промышленность	1,58
	Радиопромышленность	1,61
	Промышленность средств связи	1,57
IX.	Электронная промышленность	1,56
	Оборонная промышленность	1,64
	Общее машиностроение	1,61
	Геология и разведка недр	1,57
	Стройки МВД СССР	1,60
	Стройки КГБ СССР	1,59
	Стройки Минобороны СССР	1,61
	Предприятия часовой промышленности	1,58

2. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства «Жилищное строительство».

По союзным республикам

№ п. п.	Союзная республика	Индексы с учетом введения в действие новой сметно-нормативной базы ( $\kappa = 0,986$ )
1	РСФСР	1,59
2	Москва	1,66
3	Ленинград	1,67
4	Украинская ССР	1,74
5	Белорусская ССР	1,60
6	Узбекская ССР	1,63
7	Казахская ССР	1,66

8	Грузинская ССР	1,66
9	Азербайджанская ССР	1,63
10	Латвийская ССР	1,60
11	Молдавская ССР	1,67
12	Киргизская ССР	1,62
13	Таджикская ССР	1,72
14	Туркменская ССР	1,70
15	Армянская ССР	1,57

3. Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство»), учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления.

Например, по центральным экономическим районам коэффициенты к индексам приняты: для Московской обл. – 1,0; для Москвы – 1,01; для Орловской, Брянской, Владимирской, Костромской областей – 0,99; для Ивановской, Калининской – 0,95 и т. д.

4. Индексы изменения сметной стоимости: по буровым работам (бурение скважин на нефть и газ) – 1,40; проектно-изыскательские работы – 1,00; прочие работы и затраты – 1,09.

## 2. Об индексах изменения сметной стоимости машин и оборудования

(письмо Госстроя СССР от 12.09 1990 г. № 15-Д)

Для организации работы по формированию Государственного плана экономического и социального развития СССР на 1991 г. Госстрой СССР, Госплан СССР и Минфин СССР утвердили и направили министерствам и ведомствам СССР индексы изменения стоимости машин и оборудования (отечественного производства)<sup>1</sup>, входящих в сметы строений, и стоимости машин и оборудования, не входящих в сметы строений, по отраслям народного хозяйства и промышленности в следующих размерах:

Отрасли народного хозяйства и отрасли промышленности	Индексы изменения стоимости машин и оборудования	
	входящих в сметы строений	не входящих в сметы строений
Жилищное строительство	1,48	1,63
Коммунальное строительство	1,43	1,51
Связь	1,27	1,49
Народное образование	1,41	1,38
Культура	1,44	1,33
Здравоохранение	1,74	1,59
Бытовое обслуживание населения	1,42	1,56
Торговля	1,41	1,51
Сельское хозяйство	1,45	1,50
Минобороны СССР (спец. объекты)	1,38	1,59
МВД СССР и МВД РСФСР	1,43	1,49
КГБ СССР	1,41	1,55
Министерства и ведомства, не входящие в отрасли	1,30	1,40

1 – Индекс изменения стоимости импортных машин и оборудования принимается равным единице.

союзным республикам рекомендуется использовать индексы изменения стоимости машин и оборудования (отечественного производства), входящих в сметы строек, приведенные в таблице.

Индексы, рекомендуемые для формирования Государственного плана, и индексы для пересчета остатков сметной стоимости машин и оборудования могут быть дифференцированы при необходимости министерствами и ведомствами СССР и союзными республиками по подотраслям и направлениям в составе отраслей в пределах установленного индекса по соответствующей отрасли народного хозяйства и промышленности.

### 3. Об индексах изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ

(Письмо Госстроя РСФСР от 09.10. 1990 г. № 15-156/6)

Госстрой РСФСР направил министерствам и ведомствам РСФСР, Мосгорисполкому, Ленгорисполкому утвержденные постановлением Госстроя РСФСР от 08.10. 1990 г. № 68 индексы изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ по реконструкции, капитальному ремонту и текущему ремонту для использования при пересчете сметной стоимости объектов, переходящих на 1991 г. и вновь начинаемых в 1991 г. и выполнения плановых расчетов всеми организациями, независимо от ведомственной подчиненности (прил. 1).

Индексы изменения сметной стоимости применяются к сумме прямых затрат с учетом накладных расходов и плановых накоплений. Возвратные суммы пересчитываются с применением соответствующего индекса изменения стоимости ремонтно-строительных работ. Настоящие индексы применяются при определении сметной стоимости по реконструкции, капитальному и текущему ремонту объектов народного хозяйства, перечисленных в прил. 2.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Индексы изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ по реконструкции и ремонту жилых домов, объектов коммунального назначения, социально-культурного назначения и прочих объектов

Вид объекта	Индексы изменения стоимости ремонтно-строительных работ
Капитальный ремонт жилых домов	1,54
Капитальный ремонт объектов коммунального назначения	1,50
Капитальный ремонт объектов социально-культурного назначения	1,47
Капитальный ремонт прочих объектов	1,47
Текущий ремонт жилых домов, объектов коммунального назначения и прочих объектов	1,40
Реконструкция жилых домов, объектов коммунального назначения и социально-культурного назначения	1,60
Прочие затраты	1,06

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Перечень объектов, для которых при определении сметной стоимости реконструкции и ремонта применяются индексы по прил. 1

Вид объекта	Наименование отраслей народного хозяйства (по общесоюзному классификатору отрасли 175018)	Виды зданий и сооружений
Жилые дома	«Жилищное хозяйство»	Жилые дома, общежития. В нормах учитывается: придомовая территория, все виды инженерного оборудования и сетей (до присоединения к магистрали), входящие в балансовую стоимость зданий



Объекты коммунального назначения	«Коммунальное хозяйство»	Гостиницы. В нормах не учитывается: городской электротранспорт, городские магистральные инженерные сети и сооружения на них, городские дороги и проезды
	«Бытовое обслуживание населения»	Прачечные, химчистка, дома бытовых услуг, бани, прочие объекты отрасли
Объекты социально-культурного назначения	«Здравоохранение и социальное обеспечение»	Больницы, поликлиники, дома и пансионаты отдыха, аптеки, спортивные сооружения, прочие подотрасли и объекты отрасли
	«Народное образование»	Школы общеобразовательные, школы-интернаты, ПТУ, дома пионеров, техникумы, вузы, детские сады-ясли, детские дома
	«Культура»	Кинотеатры, театры, клубы и дома культуры, библиотеки, музеи
	«Кредитование и государственное страхование»	Здания (помещения) банков, сберкасс, госстраха
	«Управление»	Здания (помещения) органов государственного управления, судов, нотариальных контор, органов охраны общественного порядка и обороны
	«Партийные и общественные организации»	Здания (помещения) партийных, комсомольских, профсоюзных организаций, ДОСААФ, правлений обществ глухих, слепых и других общественных организаций.
Прочие объекты		Здания (помещения) объектов торговли, общественного питания, связи, местного хозяйства и местной промышленности

**СПРАВОЧНОЕ ИЗДАНИЕ**

**Прокопишин Александр Пименович**

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ:  
СПРАВОЧНИК ИНЖЕНЕРА-СМЕТЧИКА  
В ДВУХ ТОМАХ Т. 1.**

Технический редактор Е. Л. Темкина

Корректор Г. А. Кравченко

**ИБ № 5212**

Сдано в набор 11.07.90. Подписано в печать 05.05.91. Формат 84x108 1/22.

Бумага типогр. № 2. Гарнитура «Литературная». Печать высокая.

Усл. печ. л. 24, 36. Усл. кр.-отт. 24,36. Уч.-изд. л. 29,55.

Тираж 100 000 экз. Изд. № АХ-3096. Зак. № 682. Цена 4 р.

*Стройиздат. 101442. Москва, Каляевская, 23а*

Владимирская типография Госкомпечати СССР 600000,

г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7