

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттар

Государственные нормативные документы в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства

**ТҰРҒЫН ЖӘНЕ ҚОҒАМДЫҚ ҒИМАРАТТАРДЫ
ҚАЙТА ЖАҢАРТУ, КҮРДЕЛІ ЖӘНЕ АҒЫМДЫҚ
ЖӨНДЕУ**

**РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ
РЕМОНТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ**

**ҚР ҚН 1.04-26-2011
СН РК 1.04-26-2011**

Ресми басылым
Издание официальное

Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын
үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі

Агентство Республики Казахстан по делам строительства
жилищно-коммунального хозяйства

Астана 2012

Алғы сөз

ӘЗІРЛЕГЕН:	«Тұрғын-үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы
ҰСЫНҒАН:	Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің Ғылыми-техникалық саясат және нормалау департаменті
ҚАБЫЛДАНҒАН ЖӘНЕ ІСКЕ ЕНГІЗІЛГЕН МЕРЗІМІ:	Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің 10.01.2012 ж. № 4 бұйрығымен 01.05.2012ж. бастап енгізілді.
ОРНЫНА:	ҚР ҚН 1.04-26-2004

Предисловие

РАЗРАБОТАН:	Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»
ПРЕДСТАВЛЕН:	Департаментом научно-технической политики и нормирования Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
ПРИНЯТ И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ:	Приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10.01.2012 г. № 4 с 01.05.2012 г.
ВЗАМЕН:	СН РК 1.04-26-2004

Осы мемлекеттік нормативті ҚР сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы Уәкілетті органының рұқсатынсыз ресми басылым ретінде толық немесе ішінара қайта басуға, көбейтуге және таратуға болмайды.

Настоящий государственный норматив не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Уполномоченного государственного органа РК в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства.

Мазмұны

1 Қолдану аясы.....	1
2 Нормативтік сілтемелер.....	1
3 Негізгі терминдер мен анықтамалар.....	2
4 Жалпы ереже.....	4
5 Объектілер мен ғимараттарды қайта құру және күрделі жөндеу.....	4
5.1 Ғимараттарды қайта құру.....	4
5.2 Күрделі жөндеу.....	6
5.3 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құруды жүзеге асыру мен жоспарлау...	8
6 Күрделі жөндеу мен қайта құру бойынша жұмыстарға қойылатын талаптар.....	9
6.1 Жалпы ережелер.....	9
6.2 Ғимараттардың жер асты және жер үсті бөліктерінің іргетасының құрылымын зерттеу.....	9
6.3 Инженерлік-геологиялық зерттеу ерекшеліктері.....	10
6.4 Қала құрылысына қойылатын талаптар.....	11
6.5 Көлемді-жоспарлау шешімдеріне қойылатын талаптар.....	11
6.6 Құрылымдық шешімдеріне қойылатын талаптар.....	13
6.7 Санитарлық-эпидемиологиялық талаптар.....	14
6.8 Өрт қауіпсіздігіне қойылатын талаптар.....	15
6.9 Жабдықтар мен инженерлік жүйелерге қойылатын талаптар.....	15
6.10 Күрделі инженерлік-геологиялық шарттарда орналасқан тұрғын үйлерге талаптар.....	18
6.11 Электрлі сақтауға талаптар.....	21
6.12 Технологиялық талаптар.....	21
7 Ғимараттар мен құрылыстарға техникалық қызмет көрсету.....	22
8 Ғимараттар мен құрылыстарды техникалық тексеру жүйесі.....	22
8.1 Жоспарлы тексеру.....	22
8.2 Жоспардан тыс тексеру.....	23
9 Ғимараттар мен объектілерді ағымдық жөндеу.....	24
9.1 Жалпы ережелер.....	24
9.2 Ағымдық жөндеуді ұйымдастыру және жоспарлау.....	25
9.3 Ағымдық жөндеуді ұйымдастырудың талаптары.....	26
10 Жөндеуді іске асыру бойынша жұмыстарға сметалық құжаттар дайындау.....	27
10.1 Жөндеу жұмыстарының түрлері және олардың реті.....	27
10.2 Жөндеу жұмыстарына арналған жобалық-сметалық құжаттардың көлемі және мазмұны.....	28
10.3 Күрделі жөндеу бойынша жоба- сметалық құжаттамада ескерілетін үстеме шығыстар мен қосымша шығындар.....	29
А Қосымшасы (ақпараттық).....	31
Б Қосымшасы (ақпараттық).....	32
В Қосымшасы (ақпараттық).....	38
Г Қосымшасы (ақпараттық).....	39
Д Қосымшасы (ақпараттық).....	44
Е Қосымшасы (ақпараттық).....	50
Библиография	51

ТҰРҒЫН ЖӘНЕ ҚОҒАМДЫҚ ҒИМАРАТТАРДЫ ҚАЙТА ЖАҢАРТУ, КҮРДЕЛІ ЖӘНЕ АҒЫМДЫҚ ЖӨНДЕУ

Енгізілу күні - 2012.05.01

1 Қолдану аясы

1.1 Осы нормалар коммуналдық және әлеуметтік- мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттарды (құрылыс кезеңі мен құрылымдық жүйелеріне, көлемдік- жоспарлық шешімдеріне, қолданылған құрылыс материалдары мен заттарына байланыссыз, бір пәтерлі және көппәтерлі, жатақханаларды, жасы ұлғайған адамдар мен халықтың аз жұмылдырылған топтары үшін мамандандырылған тұрғын үйлер, жекелеген пәтерлер, жете салынбаған, қосып салынған және жанына салынған жайлар) және объектілерді (әрі қарай ғимараттар мен объектілер) қалпына келтіру, күрделі және ағымдық жөндеу жүйелерінің жұмыс стеу құрамы мен тәртібін белгілейді.

1.2 Нормалар сондай-ақ тұрғын үйге қайта жабдықталатын, әр түрлі мақсаттағы ғимараттар мен жайларды қалпына келтіруді жобалауға да таралады.

1.3 Нормалар ғимараттар мен объектілердің арнайы жабдығына, сондай-ақ санитарлық- техникалық, өртке қарсы және басқа технологиялық қондырғыларды автоматтандыру құрылғыларына таралмайды.

1.4 Нормалар меншік нысанына және ведомстволық жататындығына байланыссыз барлық заңды және жеке тұлғалардың қолдануы үшін міндетті, сондай-ақ ғимараттарды қайта құруды, күрделі, ағымдық жөндеуді және қызмет көрсетуді жүзеге асыратын барлық ұйымдар, мекемелер мен кәсіпорындар үшін міндетті.

2 Нормативтік сілтемелер

Осы нормаларда келесі құжаттарға сілтемелер қолданылған:

ҚР ҚНМЕ 1.03-03-2010 «Кәсіпорындардың, ғимараттардың, имараттардың құрылыстарын және оларды күрделі жөндеуді жоба әзірлеушілерінің авторлық бақылауы туралы ереже»;

ҚР ҚНМЕ 2.03-30-2006 «Сейсмикалық аудандарда құрылыс салу»;

ҚР ҚН 1.04-04-2002 «Ғимараттар мен құрылыстардың техникалық күйін тексеру және бағалау»;

ҚР ҚНМЕ 3.02-43-2007 «Тұрғын ғимараттар»;

ҚР ҚНМЕ 4.02-42-2006 «Жылу беру, желдету және ауа тазарту»;

ҚР ҚН 1.04-01-2002 «Құрылысқа жобалық- сметалық құжаттаманы әзірлеу, келістіру, бекіту тәртібі, құрамы туралы нұсқаулықтар».

ҚР ҚН 1.04-03-2002 «Күрделі жөндеуі аяқталған тұрғын, қоғамдық ғимараттар мен коммуналдық мақсаттағы объектілерді пайдалануға қабылдау»;

ҚР ҚН 1.04-07-2001 «Су құбыры-кәріздік тораптар мен құрылыстардың жоспарлы-алдын алу жөндеуін ұйымдастыру және жүргізу»;

ҚР ҚН 2.04-01-2009 Энергиямен жабдықтауды ескерумен азаматтық және өнеркәсіптік ғимараттарды (құрылыстарды) жылу техникалық жобалау нормалары;

ҚР ҚН 2.04-21-2004 «Энергия тұтыну және азаматтық ғимараттарды жылулық қорғау»;

ҚР РДС 1.04-15-2004 «Ғимараттар мен құрылыстардың күйін техникалық бақылау ережесі»;

РДС РК 1.04-07-2002 ВСН 53-86(р) «Тұрғын ғимараттардың физикалық тозуын бағалау ережесі».

ҚР МЭМР 24.01 2005 ж., №10 бұйрығымен бекітілген «Жылу энергиясын пайдалану ережесі»;

«Техникалық күрделі жүйелері мен механизмдері бар ғимараттар мен құрылыстарды пайдалану ережесі», Қазақстан Республикасы Құрылыс істері және тұрғын-коммуналдық шаруашылық бойынша агенттігі Төрағасының м.а. 2000 жылғы 29 желтоқсандағы №606 Бұйрығымен бекітілген.

3 Негізгі терминдер мен анықтамалар

Осы стандартта сәйкес анықтамаларымен келесі терминдер қолданылады:

Ғимаратты, объектіні қайта құру: өмір сүру жағдайларын, қызмет көрсету сапасын жақсарту, қызметтер көлемін арттыру, ғимараттың физикалық және моралды тозуын барынша жою мақсатымен жүзеге асырылатын, негізгі техникалық- экономикалық көрсеткіштерін (пәтерлердің саны мен ауданын, ғимараттың құрылыс көлемі мен жалпы ауданын, сыйымдылығын немесе өткізу қабілетін), функционалдық белгіленуін өзгертулермен, жекелеген құрылымдарды немесе олардың элементтерін және инженерлік жабдықты ауыстырумен байланысты құрылыс жұмыстары мен ұйымдық- техникалық іс-шаралардың кешені.

Ғимаратты, объектіні күрделі жөндеу: ғимараттар мен құрылыстардың тозған құрылымдары мен бөлшектерін ауыстыру немесе оларды жөнделетін объектілердің пайдаланушылық мүмкіндіктерін жақсартатын неғұрлым берік және үнемділерге ауыстыру жүргізілетін жұмыстар кешені. Ерекшелігі негізгі құрылымдарды қалпына келтіру немесе ауыстыру құрайды (ғимараттар мен құрылыстардың тас және бетон іргетастар, ғимараттардың қабырғалары мен төбелерінің барлық түрлері, қабырғалардың қаңқаларының барлық түрлері, жерасты желілерін құбырлары және басқ.). Құрылымдық элементтер мен инженерлік жабдықтың жүйелерін ауыстырумен (қажет болса) ғимараттың ресурсын қалпына келтіру, сондай-ақ пайдаланушылық көрсеткіштерін жақсарту мақсатымен жүргізіледі.

Ғимаратты, объектіні ағымдық жөндеу: алдын алу іс-шараларын жүргізу және ұсақ зақымдар мен ақаулықтарды жою арқылы ғимараттар мен инженерлік жабдықтың бөліктерін жүйелі және уақытында сақтауға бағытталған техникалық іс-шаралардың кешені. Ғимараттардың құрылымдары мен инженерлік жабдықтың жүйелерінің дұрыстығын (жұмысқабілеттілігін) қалпына келтіру, сондай-ақ барлық пайдаланушылық көрсеткіштерін қолдау мақсатымен жүргізіледі [1,3].

Ғимараттарға техникалық қызмет көрсету: ғимараттардың техникалық күйін, ғимараттарға техникалық тексеру жүргізумен, тексерумен және түгендеумен, инженерлік жабдықты жөндеумен және реттеумен, ғимараттарды маусымдық пайдалануға дайындаумен, өрт және газ қауіпсіздігін қамтамасыз етумен бақылау бойынша негізгі жұмыстар мен қызметтер кешені.

Ғимараттың, объектінің (элементтің) физикалық тозуы: объективті себептермен немесе сыртқы әсерлермен туғызылатын, ғимараттың (элементтің) техникалық және онымен байланысты пайдаланушылық көрсеткіштерінің тұрақты немесе бір сәттік нашарлау процесі.

Ғимараттың моралды тозуы: тіршілік ету жағдайларын анықтайтын негізгі пайдаланушылық көрсеткіштердің біртіндеп ауытқуы, халықтың дамып келе жатқан қажеттіліктеріне сәйкес әлеуметтік- мәдени маңызы бар тұрғын үйді немесе объектілерді салуда және пайдалануда техникалық прогрестің деректерімен қалыптасатын техникалық функциялардың орындалуы.

Ғимараттар мен құрылыстарды жаңғырту: құрылым мен инженерлік жабдықтың, оларды жоспарлаудың заманауи нормативтік талаптарға сәйкес келмеуінен тұратын, тозуды жою мақсатымен күрделі жөндеудің бір түрі.

Ғимараттың элементтері: берілген функцияларды орындауға арналған, ғимаратты құрайтын құрылымдар мен техникалық құрылғылар.

Ғимараттың элементінің ақаусыздығы: сыртқы әсермен (оқиғамен) туындаған ғимараттың немесе оның құраушы бөліктерінің элементінің жай-күйі.

Ғимарат элементінің ақауы: дайындау, монтаждау немесе жөндеу кезінде ережелерді, нормалар мен техникалық шарттарды бұзумен туындаған ғимарат элементінің ақаулығы (ақауы).

Ғимарат элементінің бүлінуі - сыртқы әсермен (оқиғамен) туындаған ғимараттың немесе оның құраушы бөліктерінің ақаулығы.

Шекті жай- күй – құрылымы, негізі (тұтастай ғимарат немесе құрылыс) берілген пайдалану- талаптарын немесе жұмыстар өндірісі (тұрғызу) кезіндегі талаптарды қанағаттандырмай қоятын жай- күй.

Ғимаратты немесе құрылысты пайдалану – техникалық құжаттаманың талаптарымен белгіленген параметрлерге сәйкес берілген функцияларды орындай алатын құрылымдардың жай- күйін сақтау бойынша қажетті іс- шараларды жүргізумен ғимаратты немесе құрылысты функционалдық белгіленуі бойынша пайдалану.

Пайдалану көрсеткіштері: пайдаланушылық сапасына себепші болатын, ғимараттың (объектінің) техникалық, санитарлық- гигиеналық, экономикалық және эстетикалық сипаттамалар жиынтығы а [1,6].

Ғимараттардың (объектінің) ескі жай- күйі: құрылым, негізі (тұтастай ғимарат) берілген пайдалану- талаптарын қанағаттандырмай қоятын жай- күй. Техникалық күйін бағалау 60-80 % шектерде физикалық тозуға сәйкес келеді.

Қалыпты пайдалану: қарастырылған нормаларға және технологиялық немесе тұрмыстық жайларды жобалауға тапсырмаларға сәйкес жүзеге асырылатын пайдалану.

Ескірген тұрғын үй қоры: өзінің техникалық күйі бойынша мемлекеттік құрылыс стандарттарымен, санитарлық- гигиеналық және басқа нормалармен және ережелермен белгіленген, қауіпсіз және жайлы тұрудың заманауи қауіпсіз жағдайларына жауап бермейтін, барлық меншік нысанындағы тұрғын үй объектілерінің жиынтығы.

Тұрғын емес жай: тұрғын үй кешеніне жататын, бірақ тұрғын үй қорына жатпайтын және қоғамдық – құқықтық қарым- қатынастардың дербес объектісі болып табылатын жай.

Жапсыра салынған үй: ғимараттың сыртқы қабырғаларына тікелей жанасатын жаңа жайларды жасаудың арқасында ғимараттың ауданы көбейтілетін қайта құру түрі [1,3,5,6].

Қондырма салу: ғимараттың жоғарғы қабатының үстінде бір немесе бірнеше қабаттарды салу арқылы ғимаратты ауданы көбейтілетін қайта құру түрі.

Үй жанындағы аумақ: жер теліміне меншік немесе пайдалану құқығына актімен анықталған және ғимараттарға қызмет көрсетуге арналған ғимараттың айналасындағы аумақ [1,3,5].

Ақаулық акт: бүлінген жерлерді қалпына келтірушілік немесе толық жөндеу жүргізу үшін негіз болып табылатын құжат.

Ғимараттардың (пәтерлердің, жайлардың) инженерлік жабдығы- ыстық және суық сумен жабдықтау, кәріз, жылыту, желдету, газбен жабдықтау және электрмен жабдықтау жүйелерін, сондай-ақ қоқыс кетіру және өрт сөндіру құралдарын, лифтілерді, телефон жүйесін, радиоландыруды және ішкі абаттандырудың басқа да түрлерін қамтитын, тұрушылардың қолайлы (жайлы) тұрмыс жағдайларын қамтамасыз ететін техникалық құрылыстар кешені.

4 Жалпы ереже

4.1 Тұрғын ғимараттары мен әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілерді қайта құру, күрделі және ағымдық жөндеудің, сондай-ақ техникалық қызмет көрсетудің жүйесі, мақсатына қарай қолдану кезеңінің ағымында оның қалыпты қызмет етуі, объектілер мен ғимараттардың сақталуын қамтамасыз етуге бағытталған өзара байланысқан ұйымдық және техникалық шаралардың кешені болып табылады. [1,3,6].

Аталған шаралар жинағы жүйе материалдық, еңбек және қаржылық ресурстарды (нормативті-техникалық құжаттамалардың (әрі қарай НТК) талаптарды сақтау жағдайында) қамту керек.

4.2 Жөндеу-құрылыстық жұмыстарды жоспарлау кезінде күрделі және ағымдық жөндеуді жүргізудің жүйелілігі Б қосымшасы (ғимараттар, объектілердің элементтері үшін) және А қосымшасына (ғимараттар, объектілер үшін) сәйкес қабылдануы мүмкін.

4.3 Ғимараттар мен объектілерді қайта құруды жүргізу мерзімдері әлеуметтік қажеттіліктермен белгіленуі керек, әдетте, күрделі жөндеудің мерзімдерімен сәйкес келіп, олардың техникалық күйінің бағасы негізінде анықталуы керек.

4.4 Техникалық қамтамасыз ету пайдаланудың барлық мерзімі ағымында үнемі жүргізілуі керек.

4.5 Әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілер мен тұрғын үй ғимараттары қайта құрудан кейін немесе күрделі жөндеуден кейін пайдаланудың келесі негізгі талаптарына жауап беруі керек:

- инженерлік жабдықтау мен құрылыстық құрылымдау жұмыстарының бас тартпауы;

- үй жанындағы аумақтар мен ғимараттардың санитарлық күйі мен абаттандыру, қызмет көрсету немесе өмір сүру қолайлығының қажетті деңгейі;

- энергияны үнемдеу мен жылу қорғаудың нормативті көрсеткіштері;

- өрт қауіпсіздігі;

-нормативті шудан қорғау;

- қоршаған құрылыстар мен ғимараттардың нормативті инсоляциясы.

4.6 Тығыз қалалық құрылыста орналасқан ғимаратты күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде, жанында тұрған ғимараттар мен құрылыстардың теріс әсері, сондай-ақ қауіпсіздігі мен пайдалану жарамдылығын қамтамасыз ету мақсатында жаңа салынатын объектіге құрылыс нәтижелерінің теріс әсерін талдауды жүргізу қажет.

4.7 Қайта құру мен күрделі жөндеу қолданыстағы нормативті құжаттарға толық сәйкестікте алдын ала әзірленген жобалар бойынша жүзеге асырылуы керек.

5 Объектілер мен ғимараттарды қайта құру және күрделі жөндеу

5.1 Ғимараттарды қайта құру

5.1.1 Қолданыстағы жобалау нормаларына сәйкес ғимараттарды (объектілерді) қайта құру кезінде жүзеге асырылуы мүмкін:

- ғимараттың беріктілігіне әсер етпейтін жайдың жоспарлауын өзгерту, ал қажетті негіздемелер мен келісімдер болған кезде, қосымша салынған жайларды тұрғызу немесе оны бөлшектеу;

- ғимараттардың (объектілердің) құрылымдарында шектейтін жылу техникалық қасиеттерді жоғарылату;

- инженерлік жабдықтың сенімділік деңгейін жоғарылату, оның ішінде сыртқы желілер (магистральдіден басқа);

- ғимараттардың (объектілердің) сәулетті мәнерлілігін жақсарту, сондай-ақ жанында жатқан аумақтарды абаттандыру;

- қызмет саны мен сапасын жақсарту.

5.1.2 Коммуналды және әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілерді қайта құру кезінде, қазіргі бар объектілерді кеңейту, жаңа ғимараттарды салу мен қосалқы, қызмет көрсететін, сондай-ақ объектінің кешеніне кіретін негізгі мақсаттағы жойылатынның орнына жайларды салу.

5.1.3 Қайта құру анықталынған ретте сараптаудан откен жұмыс жобаға сәйкес қана жүзеге асырылуы тиіс.

5.1.4 Ғимаратты қайта құру жұмыс жобасы (ірі жобалар үшін - жоба) қарастырады:

- габаритті мөлшері мен техникалық сипаттамаларын өзгерте отырып объектінің толық немесе жартылай қайта құрылуын;

- ғимараттардың конструктивтік схемаларға қосымшаларды еңгізуі (мансардалар, қоса салу және жапсыра салу, консольдар, алаңдар, жер астындағы, жер бетіндегі өткелдер, есік аузындағы каналдар);

- барлық инженерлік коммуникациялардың қалпына келтірілуі немесе толықтай ауыстырылуын;

- тасушы құрылымдарды күшейту;

- шатырды мансардаға қайта жабдықтау.

5.1.5 Қайта құруды жобалау бойынша жұмыстар басталғанға дейін, міндетті түрде күйіне қарамастан ғимараттың техникалық қарауын сараптамалық техникалық шешімінің беруімен бірге жүргізу қажет. Ғимаратты тексеруді ҚР СН 1.04-04-2002 бойынша жүзеге асыру.

5.1.6 Жөндеу-құрылыс жұмыстарының түрлері мен көлемі туралы бастапқы деректердің негізінде, тапсырыс берушінің тапсырмалар бойынша, тиісті лицензиясы бар жобалаушы жобалау-сметалық құжаттарды әзірлейді.

5.1.7 Қайта құру жоба орнатылған қызметтер келістіруден өткізіліп, госэкспертиза органдарға тапсырма берушімен беріледі.

5.1.8 Қайта құру жобасы келесі құжаттар пакеті болған кезде құрылады:

- ғимаратты реконструкциялауға жергілікті органдарының шешімі;

- сәулет ескерткіштерін күзету бойынша инспекциялардан тапсырма;

- жобаның әзірлеулері басталатын кезде жұмыс істейтін топографиялық түсірілімі М 1:500;

- құрылыс ошағының шарттарының инженерлік-су-геологиялық мінездемесі;

- байланыс ұйымын, жылулық, электр қайраттың берісін, газбен жабдықтау, сумен жабдықтау, бұрып жіберу байланыстарды және тағы басқа реконструкциялатын объектінің пайдалануға шамаланған қызметтерді қамтамасыз ететін ұйымдардың техникалық шарттары;

- ұйымның, немесе сәйкесінше лицензиясы, немесе лайықты қызмет түрлерін жүргізуге сертификаты бар сарапшының техникалық тұжырымы;

- инженерлік жабдық пен құрылымның физикалық тозу деңгейін, қайта құру мен жүргізілген күрделі жөндеулерінің мерзімдері мен көлемдерін көрсете отырып құрудың техникалық паспорты;

- ғимаратты қайта құруды жүргізуге жобалау құжаттамасы, жайдың мақсатын өзгерту үшін рұқсаттама көшірмелері. Ғимаратты қайта құру үшін бұл жобалау құжаттамасы лицензияланған жобалау ұйымымен дайындалуы керек;

5.1.9 Тарихи құрылыс немесе сәулет ескерткіштерін қайта құру ғимараттың, кешенінің пайдалану мінездемелерінің жақсартуды, оны тиімді пайдалану үшін жағдайларды жақсартуды, оның бастапқы кейпін қалпына келтіруді қарастырды.

5.1.10 Мәдениет пен тарихи жәдігер меншік иелері, жөндеу бойынша жұмыстың өндірістерін тарихи-мәдени мұраны қолдану мен күзету жөніндегі өкілетті органмен келістіру керек («Тарихи-мәдени мұраны қолдану және күзету туралы» ҚР Заңына сәйкес).

5.1.11 Тарих және мәдениет ескерткіштерінің жобалау және консервациялау-қалпына келтіру жұмыстарын, зерттеулерді жүргізу үшін жобалау және мердігерлік ұйымдардың тарихи-мәдени мұраны қолдану мен күзету жөніндегі өкілетті органның берген лицензиялары болуы керек («Тарихи-мәдени мұраны қолдану және күзету туралы» ҚР Заңына сәйкес).

5.2 Күрделі жөндеу

5.2.1 Күрделі жөндеуді өткізуі жартылай, немесе ғимараттың жұмыс істеуінің толық тоқтауды қарастырады.

5.2.2 Күрделі жөндеуді екі негізгі санатқа бөлуге болады:

- кешенді күрделі жөндеу. Бұл жұмыстар барлық ғимарат немесе құрылыстың жөндеуін болжап отыр (немесе оның жеке секциялары – мысалы бірнеше қабаты);

- іріктемелі күрделі жөндеу. Бұл жағдайда ғимараттың жеке құрылымдары қалпына келтіріледі (іргетасы, жабыны және т.с.с) немесе инженерлік жүйелері (су өткізгіш және жылу жүйелері, электрмен қамтамасыз ету және т.б.) қалпына келтіріледі.

5.2.3 Күрделі жөндеудің құны жұмыстардың санаттары мен түрлеріне байланысты анықталады.

5.2.4 Кешенді күрделі жөндеу кезінде ғимараттың жалпы түбегейлігін арттыру мақсаты қойылады. Сондықтан берілген жағдайда бірізділікте инженерлік жүйелердің алмастырылуы, іргетасты қалпына келтіру, тасушы құрылымдарын күшейту, шатырды алмастыру, абаттандыру деңгейін арттыру және т.б. жүзеге асырылуы мүмкін.

5.2.5 Іріктемелі күрделі жөндеу ғимарат немесе құрылыс жалпы, қанағаттанарлық техникалық күйге ие болып, оның тек жеке элементтерін қалпына келтіру немесе алмастыру талап етілген жағдайларда қолданылады.

5.2.6 Күрделі жөндеу кезінде келесі жұмыстар орындалады:

- ғимараттарды зерттеу (энергетикалық және техникалық), жұмыстың жобасының дайындылығы мен жұмыстың сызбасының құрастыруы және жауапты тасымалдаушы конструкцияның күшейтуіне конструкторлық есептерін жасауы;

- ғимараттардың және жабдықтардың тозған элементтерін алмастыру немесе қалпына келтіру бойынша жөндеу-құрылыстық жұмыстары;

- тозған құрылымдар мен бөлшектердің ақаулықтарын түзету, оларды пайдалану және жылу қорғау қасиеттерін жақсартатын анағұрлым ұзақ мерзімді және үнемді түрлеріне ауыстыру. Сонымен бірге жоспарлауды жақсарту объектінің немесе ғимараттың экономикалық орынды әбден жетілдіру жүзеге асырылады, қызметтердің саны мен

сапасын жақсарту, инженерлік жабдықтың жетіспейтін түрлерімен жарақтау, қоршаған аумақты абаттандыру;

- ғимаратты жылыту (қоршайтын құрылымдардың жылу қорғау қасиеттерін жоғарылату бойынша жұмыстар);

- инженерлік желілерді мен коммуникацияларды алмастыру;

- желдеткіш емес біріктірілген шатырларды желдететінге қайта құру (жұмыстық сызбалары бойынша);

- реставрацияның жұмыстары жоғары білікті суретшілерінің, мүсіншілердің, сәулетшілердің тұжырымдары бойынша, арнаулы тапсырмалар, эскиздер, қисындар, тұжырымдарменен жүзеге асады;

Толығырақ В қосымшада.

5.2.7 Күрделі жөндеу кезінде мүмкін болатын жұмыстардың тізімі В қосымшада келтірілген [6].

5.2.8 7-10 сейсмикалығы бар аудандардағы объектілер мен ғимараттардың сейсмоқауіпсіздігін бағалау ҚР СНЖЕ 2.03-30-2006 талаптарына сәйкес орындалуы керек. Ғимараттардың тасушы құрылымдары, объектілерін зерттеу ҚР СН 1.04-04-2002 баяндалған талаптарға сәйкес орындалуы керек.

5.2.9 Күрделі жөндеу әдетте, барлық ғимарат (объект) және оның бөлігі (секция, бірнеше секция) жүзеге асырылуы мүмкін.

5.2.10 Күрделі жөндеуге, қайта құруға қажеттілік ғимараттардың негізгі құрылымдарының техникалық күйін ескере отырып, осы нормаларда келтірілген тәртіпте анықталуы керек.

5.2.11 Ғимараттарды (объектілерді) қайта құруды жоспарлау кезінде олардың пайдалануға енгізілуі мен шығарылуы қайта құрудан кейін және дейін заттай және құндық көрсеткіштерде есепке алынуы тиіс.

5.2.12 Қайта құрылатын ғимараттардың жұмыстарының (объектілердің) құны сақталатын бөліктерді (элементтерді) қалпына келтіру құны, сонымен бірге қайта құруға кететін шығындар сомасы ретінде анықталуы тиіс.

5.2.13 Қалпына келтіруінің жұмыс жобасы ғимараттың жаңартылған техникалық паспорттын өз құрамында сақтау керек.

5.2.14 Есептік мерзімдер және қайта құрудың және күрделі жөндеудің ұзақтығы құрылыс-монтаждық және жөндеу-қалпына келтіргіш жұмыстардың ұйымдардың жоба негізінде игерілген сметалық құжаттамасының қолдануы бар есептеу бойынша анықталады.

Сонымен бірге, күрделі жөндеудің (қалпына келтірудің) есептік ұзақтығы адамның еңбек және материалдық шығындардың және қойылған есептің орындау бағытталған еңбек өнімділіктердің ортақ сомадан кері - пропорционал тәуелділікте болады.

5.2.15 Ғимаратты (объектіні) күрделі жөндеу немесе қайта құру жобалау құрылыс ауданының сәулетті-жоспарлау тапсырманың есебімен жүзеге асырылуы керек.

5.2.16 Ғимараттың күрделі жөндеуі немесе қайта құруға жобалау-сметалы құжаттаманы әзірлеу, келістіру және бекіту 1.04-01-2002 ҚР СН; 1.02-01-2007* ҚР СН талаптарына сәйкес жүзеге асырылуы керек.

5.2.17 Жобалау-сметалы құжаттаманың бекітілуі мен құрылыстық-жөндеу жұмыстары арасындағы уақыт аралығы бір жылдан аспауы керек. Ескірген жобалар тиісті жұмыстарды орындауға лицензиялары бар ұйымдармен немесе жеке тұлғалармен қайта өңделуі керек және қайтадан әзірленген жобаларды бекіту үшін орнатылған тәртіпте бекітілуі керек.

5.2.18 Күрделі жөндеу мен қайта құру жобасының сараптамасы Қазақстан Республикасындағы сәулет және қала құрылысы қызметі туралы қолданыстағы заңнамаға сәйкес жүзеге асырылады.

5.2.19 Күрделі жөндеу мен қайта құруды орындау ұйымның, жөндеу-құрылыстық жұмыстарды қабылдау мен жүзеге асыру ережелері, өрт қауіпсіздігі мен еңбекті қорғау ережелерін сақтай отырып жүзеге асырылуы керек.

5.2.20 Күрделі жөндеу мен қайта құрудан кейінгі объектілер мен ғимараттарды пайдалануға қабылдау қолданыстағы нормалардың орнатқан тәртібі бойынша жүзеге асырылады.

5.3 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құруды жүзеге асыру мен жоспарлау

5.3.1 Күрделі жөндеу мен реконструкциялау күрделі жөндеу мен реконструкциялау (А, Б қосымшаларына сәйкес) [3,5] қажеттілігі туралы деректер негізінде жүзеге асырылады.

5.3.2 Ғимараттар мен объектілерді қайта құруды жүзеге асыру мен жоспарлау кезінде оларды пайдалануға енгізу мен шығару қайта құрудан кейін және дейін тиісті заттай және құнды көрсеткіштерде есепке алынуы керек. Қайта құрылатын объектілер мен ғимараттардың баласнтық құны оларды қайта құру мен қорғалатын бөліктердің (элементтердің), оның ішінде жабдық қалпына келтіру құнына кеткен шығындар ретінде анықталуы керек. Жүргізілген жөндеулер мен қайта құру нәтижелері жеке меншік иесіден жалынышсыз ғимараттың (объектінің) техникалық паспортына енгізілуі керек.

5.3.3 Қалалық құрылыс ошақтарының қалпына келтіруінің жоспарлауы тұрғын қордың иелерінің (жеке және заңды тұлғаларының) алдын ала дерек беруі бойынша ұзақ мерзімді бас жоспарлармен сәйкес іске асыруы керек.

5.3.4 Ғимараттар мен мемлекеттік меншік объектілерді күрделі жөндеу мен реконструкциялаудың аяқталу және басталуының жоспарлы мерзімдері жергілікті атқарушы органдарды салалық басқару органдарымен орнатылатын тәртіпте бекітілетін және жетілдірілетін жөндеу мен реконструкциялау ұзақтығының нормалар негіздемесіне белгіленуі керек.

5.3.5 Ғимараттар мен объектілерді күрделі жөндеу мен реконструкциялау құнын анықтау жобалық және конструкторлық талқылауларға қосымшалар болып табылатын ақаулық актісі мен жобалау-сметалық құжаттама негізінде жүзеге асырылады. Ғимараттарды күрделі жөндеу мен реконструкциялаудың келісімдік бағасы анықтаған ретте мемлекеттік, немесе мекемелік сараптамадан өткен жобалау-сметалық құжаттамалардың негізінде белгіленуі керек.

5.3.6 Сметалардың қорытындысы ретінде қайтарым сомалары – тұрғын үй-коммуналды шаруашылықта бұйымдар, жабдықтар мен материалдарды қайтадан пайдалану бойынша Нұсқаулыққа сәйкес жөндеу объектілерінде материалдар мен бұйымдарды қайтадан қолдануға жарамды нормативті шығысына негізделе отырып белгіленетін инженерлік және технологиялық жабдықты бөлшектеу мен құрылымдаудан материалдардың құны.

5.3.7 Ғимараттардың (объектілердің) күрделі жөндеуі мен реконструкциялауға жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу келесіні қарастыру және есепке алу керек [7,8,9,10]:

- техникалық зерттеу жүргізу, жобалау объектілерін физикалық және моральды тозуды анықтау;

- жайлардың функционалды мақсатын өзгерту, қайта жоспарлау, құрылымдарды, инженерлік жүйелер немесе басқа ұқсас жұмыстарға және аумақты абаттандыру бойынша барлық жобалау шешімдері үшін жобалау-сметалық құжаттаманы құру;

- мердігерлік ұйыммен өндейтін құрылыстың (ҚҰЖ) және күрделі жөндеуге, қалпына келтіру бойынша жұмыс жасауының ұйымының жобалауы (ЖЖЖ).

6 Күрделі жөндеу мен қайта құру бойынша жұмыстарға қойылатын талаптар

6.1 Жалпы ережелер

6.1.1 Тұрғын ғимараттарын күрделі жөндеу мен қайта құру жобаларын әзірлеу кезінде құрылыстағы қолданылатын нормативті құжаттарды (НҚ) басшылыққа алу қажет.

6.1.2 Күрделі жөндеу мен қайта құрудан кейінгі ғимараттар пайдалану кезеңінің ағымында оларға қойылатын негізгі талаптар мен мақсатына сәйкес келуі керек. Негізгі талаптар мыналарды қамтамасыз етуі керек:

- нақты аудандар мен аймақтарға тән түрлі факторлардың әсер етуін есепке ала отырып ғимараттың беріктілігі, сенімділігі мен төзімділігі;

- үй және үйдің жанындағы аумақтардың санитарлық күйі, абаттандырылуы, тұрудың қолайлылығының қажетті деңгейі;

- энергияны үнемдеу мен жылу қорғаудың нормативті көрсеткіштері;

- өрт қауіпсіздігі;

- нормативті шу қорғау;

- ғимараттар мен айналасындағы құрылыстың нормативті инсоляциясы.

6.1.3 Қалалық құрылыста орналасқан тұрғын үйді күрделі жөндеу және қайта құру кезінде пайдалану сапалары, төзімділігі мен беріктілігін қамтамасыз ету мақсатында оның айналадағы ғимараттар мен құрылыстарға әсерінің талдауын жүргізу қажет.

6.1.4 Қолданыстағы НҚ-тан ауытқулар тиісті қадағалаудың және бақылаудың мемлекеттік органдарымен орнатылған тәртібінде келісілуі керек [1,5].

6.2 Ғимараттардың жер асты және жер үсті бөліктерінің іргетасының құрылымын зерттеу

6.2.1 Тұрғын үйдің күрделі жөндеуі мен қайта құру мүмкіндігі туралы мамандармен құрастырылатын техникалық қорытынды қосуы керек [1,5]:

- зерттеу кезеңіне бар үй іргетасының жүктемесі туралы деректер;

- Құрылыс конструкциялардан және жалпы ғимараттан қазіргі күйден сипаттамамен ғимарат және тән өзгеріс айқындалған деформациялар туралы мәліметтер;

- құрылыстық құрылым және тұтастай алғанда ғимараттың күйін сипаттау;

- инженерлік жүйелерінің техникалық күйі туралы деректері;

- жүктемелер өзгерістерінің динамикасы туралы деректер және оларды бұрын және кейін күрделі жөндеу немесе қайта құрудан кейін іргетастарға (учаскелерге) тарату;

- топыраққа күрделі жөндеу мен қайта құрудан кейін күтілетін және бар қысымның тексеру есептері;

- гидрогеологиялық және инженерлік-геологиялық зерттеу деректері (мұрағат материалдарын қорыту, ұңғымалар мен шурфтарды сипаттау және суреттеу, тасушы құрылымдардың орналасуының негізгі бағыттары бойынша геологиялық кескіндер, топырақ негіздерінің физикалық-механикалық сипаттамалары, жер асты суларының жату тереңдігі туралы мәліметтер, олардың көктем-күз мезгілдеріндегі деңгейінің өзгеруі, іргетастар материалдарына олардың агрессияшылығының сипаты мен құрамы);

- ғимарат іргетастарының қосымша орташа отыру болжамы мен оларды күрделі жөндеу мен қайта құрудан кейінгі тегіс еместігі;

- үйді күрделі жөндеу мен қайта құру мүмкіндігі туралы ұсыныстар мен қорытындылар, оның ішінде іргетастарды күшейту әдістері.

6.2.2 Зерттеуді тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдардың орындау қажет, ал зерттеу материалдарын жобаның құрамына қосу керек.

6.3 Инженерлік-геологиялық зерттеу ерекшеліктері

6.3.1 Қажетті жағдайларда инженерлік-геологиялық зерттеулер ғимараттарды күрделі жөндеу мен реконструкциялау жобаларын әзірлеу үшін жүргізіледі.

6.3.2 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде инженерлік-геологиялық зерттеулер салынып қойған алаңның геологиялық және гидрогеологиялық жағдайларды кешенді зерделеуді қамтамасыз етуі керек, қосымша құрылыстың техногенді әсерінің теріс салдары (топырақ қасиеттерінің өзгеруін есепке алу: тығыздылығы, су басылуы, ластануы және оларды қосыша жүктеу мүмкіндіктері және т.б.), күйі, оларды күшейту мен нығайту бойынша тиімді жобалау шешімдерін қабылдау үшін қажетті қазіргі бар іргетастардың беріктілігі мен негіздемелер топырақтарының қабеттілігі туралы дұрыс ақпаратты алу үшін іргетастың түрі мен мөлшері.

6.3.3 Инженерлік-геологиялық зерттеулердің құрамын, көлемін және әдістерін жобалау ұйымы инженерлік-геологиялық жағдайлардың күрделілігі, олардың техникалық күйлері мен ғимараттарды күрделі жөндеу және қайта құру мақсаттарына байланысты анықтайды.

6.3.4 Салынған учаскелердің инженерлік-геологиялық және гидрогеологиялық шарттар туралы қолда бар мұрағат деректерінің талдауы мен жинақ инженерлік-геологиялық зерттеулердің алдында болуы керек, күрделі жөндеу мен қайта құруға жатқызылатын бар ғимараттардың орындары: келелі топырақтар туралы (орнықтыру, бөртінуге, тұздалған, қалқымалы, кептелген, шайылған, үйілген және т.б.), ерекше жағдайларға ие аумақтар туралы (сейсмикалық, жылжымалы, карсты, су деңгейімен көтерілетін және т.б.).

6.3.5 Инженерлік-геологиялық зерттеулер ғимараттың күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде қосуы керек:

- топырақты тақталанбаның сипатын, топырақты сулардың деңгейін, қосымша салудың техногенді факторларының әсер ету есебімен бар іргетастардың негізін қалаудың белсенді аймағының шегінде физикалық-механикалық топырақтарды анықтау;

- ашық шурфтарда іргетастардың және негіздемелердің егжей-тегжейлі зерттеу;

- іргетастың құрылымы мен негіздемесінің түрін, оның жоспардағы нысанын, қалану тереңдігі мен өлшемін анықтау;

- бұзбайтын (геофизикалық) немесе бұзатын (механикалық) әдістерін қолдана отырып іргетас материалының түрі мен ақаулықтарын орнату;

- зертханалық сынауларға арналған іргетас материалдарының сынамаларын іріктеу;

- іргетастың табанынан тыс және табанындағы негіздеме топырағының үлгілері мен тұтасқұймаларын, сондай-ақ зертханалық зерттеулерге арналған топырақ суының сынамасын іріктеу;

- гидроқшаулаудың болуын анықтау;

- жер асты құрылыстарының орналасқан жері мен болуын анықтау (жертөлелер, бұзылған ғимараттардың іргетастары, туннельдер, инженерлік коммуникациялар, құдықтар, жер асты өңдеулері және т.с.с.).

6.4 Қала құрылысына қойылатын талаптар

6.4.1 Үйлердің күрделі жөндеуі немесе қайта құру жобаларын, сондай-ақ үй жанындағы аумақтарды абаттандыру жобаларын әзірлеу кезінде жобалар қазіргі бар құрылыстың сәулет-көркем шешімімен байланысты болуы керек (квартал, шағынаудан, тұрғын үй массиві) [1,12].

6.4.2 Үйлердің үй жанындағы аумақтарын абаттандыру жобалары, қажеттілікке қарай өтетін жолдар, жаяу жүргінші жолдарын, квартал ішілік нөсерді бұратын және дренажды жүйелері, жасыл отырғызулар, ойын мен демалысқа арналған алаңдар, шағын сәулет нысандарын, сондай-ақ халықтың шағын мобильді топтарының қажеттіліктерін ескере отырып қосымша автотұрақтарды қарастыруы керек.

6.4.3 Абаттандыруды жобалау кезінде қоршаған ортаны сақтауға тырыса отырып, жер телімінің ерекшеліктерін барынша ескеру керек.

6.4.4 Үй жанындағы аумақты абаттандыру (участкелер), оның ішінде көгалдандыру, шағын нысанды орналастыру, жаяу жүргіншілер қауіпсіз қозғалысын қамтамасыз ету керек, учаскенің аумағына кіруі қарастырылған көлік түрлерінің айналуы мен қозғалысын қамтамасыз ету керек.

6.4.5 Аумақ шегінде айналып жүру алаңдары жоқ тұйықталған жолдарын ұйымдастыру егер олардың ұзындықтары 30 м аспайтын болса, тарихи түрде қалыптасқан аудандарда рұқсат етіледі.

6.4.6 Әр учаскенің аумағында қалдықтарды жинауға арналған контейнерлерді орнату үшін орын жабдықталуы керек. Аралас учаскелерге қызмет көрсететін контейнерлерге арналған жалпы алаңдарды құру, олардың иеленушілері арасында келісім бойынша рұқсат етіледі.

6.4.7 Қалалардың тарихи түрде қалыптасқан аудандарында пәтерлері бар тұрғын үйлердің жолынан қашықтық бірінші қабатта, әдетте 3,5 м кем болмауы керек.

6.4.8 Нормаланған функционалды аймақтардың автотұрақтары мен басқа да объектілері тұрғын үйлердің үй жанындағы аумағының шегінде және тиісті резервтік алаңдар болған уақытта ұйымдастырыла алады (орнатылған тәртіпте келісілгеннен кейін).

6.4.9 Тұрғын үйлердің біреуін немесе тобын қайта құру кезінде сығылысқан жағдайларда пайдалану аражабыны бар жер асты гаражын қарастырған жөн.

6.5 Көлемді-жоспарлау шешімдеріне қойылатын талаптар

6.5.1 Тұрғын үйлерді қайта құру жүзеге асырылуы мүмкін [15]:

- Қабаттардағы пәтер түрлері мен санын сақтай отырып. Сонымен бірге эркерлер түрінде жапсыра салулар мен ішкі қайта жобалау есебінен тұрғын бөлмелері мен асханалардың аудандарын ұлғайтуға болады;

- түрлі қосымша салулар, бір немесе бірнеше қабат мансардтарды салу, шатыр көлемдерін қолдану есебінен ғимараттың жалпы ауданын ұлғайтумен;

- бір қабатта және аралас қабаттарда (тігінен және көлденеңнен) орналасқан пәтерлерді біріктіру есебінен пәтер аралық трансформация арқылы.

6.5.2 Бір қабатта орналасқан аралас пәтерлер (екі және одан астам) реконструкциялау кезінде аралас-оқшауланған пәтерлерге өзгереді. Сонымен бірге жеке асүйлер мен әжетханалар сақтала алады.

6.5.3 Пәтерлерді тігінен және көлденеңнен біріктіру кезінде әдетте күшейте отырып, өзгеру мен беріктілік есептерінің нәтижелері бойынша темірбетон диафрагмалар,

аражабындар, қабырғалардағы қуыстар мен қосымша ойықтарды жасауға рұқсат беріледі.

6.5.4 Тұрғын үйлердің бірінші қабаттарында орналасқан, қайта құру орындалатын пәтерлерді егде адамдар мен мүгедектер, оның ішінде арбада отыратын мүгедектерге арналған мамандандырылған тұрғын үйге реконструкциялау мақсатқа лайық.

6.5.5 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде қажеттіден төмен емес пайдалану беріктілігін қамтамасыз ету керек, сондай-ақ өмір сүру қолайлылығының деңгейін (жобалауға тапсырыс беру бойынша) қамтамасыз ету керек. Бір тұрғын үй құрылымында қолайлылықтың әр түрлі пәтерлерді жобалауға рұқсат беріледі.

6.5.6 Егер тұрғын үйлердің еденнен биіктігі 2,2 м кем емесін құрайтын болса, шығып тұратын сындарлы элементтерді сақтауға рұқсат етіледі.

6.5.7 Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу және қайта құру кезінде тұрғын үйлер секцияларында немесе тұрғын үйлерге кіретін жерлерде кезекші персонал үшін (консьерж) жайды қарастыруға жол берілмейді.

6.5.8 Тұрғын үйлерді және жеке пәтерлерді күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде, егер инженерлік жүйелер мен сындарлы элементтер рұқсат ететін болса рұқсат беріледі:

- Кіре-беріс, пәтер ішіндегі дәліздер, салынған қоймалар мен шкафтар есебінен бөлмелер, әжетханалар, жуынатын бөлмелер мен біріккен сантораптар аудандарын ұлғайту;

- тұрғын бөлмелерінің санына байланысты емес жеке пәтерлерде қатар қолданылатын сантораптарды салу (тапсырыс берушілердің ниеттеріне қарай);

- электрленген ас үйлер мен тұрғын бөлмелерін бір ас үйге біріктіру;

- газбен қамтылған ас үйлерден тұрғын бөлмелерге кіретін есік жасау. Тұрғын бөлмесінде бұл кезде газбен қамтылмаған жайларға шығатын екінші есігі болуы керек;

- Ас үйден басқа, пәтердің басқа жайларынан біріктірілген санитарлы сантораптар, жуынатын бөлмелер мен әжетханаларға кіретін есік жасау.

6.5.9 Күрделі жөндеу және реконструкциялау кезінде ҚР СНЖЕ 3.02-43-2007 талаптарына сәйкес тұрғын үй бөлмелері астына және үстіне (жуынатын бөлмелер, дәретханалар) санузелдар мен асүйлер орналастыруға рұқсат етіледі.

6.5.10 Ас үйлер астындағы, ниша асханалар астындағы, ас үй жұмыс аймақтары және санитарлы тораптарының астындағы аражабындарды жоғары дыбыстық және гидрооқшаулауымен жобалануы керек.

6.5.11 Ғимараттарды қайта құру кезінде олардың қасбеттерін өзгертуге рұқсат етіледі, ол барлық үй үшін ортақ жүйелік сипатқа ие болады, сондай ақ сәулет жоспарлау тапсырыстары бойынша бірге салынған кіру құрылғылары болуы керек.

6.5.12 Жеке пәтерлерді күрделі жөндеулер, қайта құру және қайта жобалау кезінде қала құрылысы мен жергілікті сәулет органдарының келісімінсіз тыйым салынады [1,5,15]:

- бар балкондар мен лоджийлерге шыны салу және жылыту;

- бар балкондар мен лоджийлерді кеңейту және жаңаларын салу, оларға шыны салу;

- бар терезе және балконды ойықтарды кеңейту және жаңа терезе ойықтарын салу;

- балкон есіктері мен терезе рамаларының түстері мен нысандарын өзгерту.

6.5.13 Бір қабаттың қосымша салынуы немесе салусыз индустриалды құрылыстың тұрғын үйлерді бес қабаттыққа қайта құру кезінде қоқыс құбырлары және лифттермен үйлерді техникалық мүмкіндіктердің жоқтығын негіздеу кезінде қосымша жабдықтау қарастырмау керек.

6.5.14 Жеке пәтерлер мен (жаңа салынған жобалар бойынша) индустриалды салудың 5, 9 және 16 қабаттық тұрғын үйлерді қайта құру кезінде егер бұл кезде санитарлық эпидемиологиялық талаптар бұзылмайтын болса, пәтерлерде жайлардың аудандары өлшемдерінің ауытқуларын негіздеу кезінде рұқсат етілмейді.

6.5.15 Тұрғын бөлмелер, асханалар, ұйықтайтын бөлмелер қалдық жинайтын камералардың жапсыра салынған жайлармен және олармен көршілес орналастыруға рұқсат берілмейді. Жапсыра салынған жайларға кіретін жерде қалдықтарды жинау үшін жоғарыда аталған жайлардың терезелері болмауы керек. Кіретін жерден 4 м кем емес жерде басқа жайлардың терезелері бар кезде кіретін жерден 1 м шығарылыммен жанар жағар май материалдардан қалқаны құру керек.

6.5.16 Желдету камераларының жайларына олардың үстіне және олармен көршілес тұрғын бөлмелер, жатын бөлме, ас үйлері астында тікелей орналастыруға тыйым салынады.

6.5.17 Электроцитті екі метр, суды өлшейтін тораптар, жылу орталығының жайларындағы қосалқы жайлар және цокольдік қабаттарында орналасқан минималды биіктік.

6.5.18 Тұрғын үйлерде қайта құру кезінде инженерлік коммуникацияларды төсеу үшін 1,6 м кем емес биіктігі бар техникалық астыртынды қолдануға рұқсат беріледі.

6.5.19 Отқа беріктіліктің I-III дәрежесі бар тұрғын үй ғимараттарында ерекшелік ретінде инженерлік коммуникацияларды төсеуге арналған техникалық астыртын мен жертөлелерге үйдің тұрғын бөлігінен сатылардан кіретін жерді сақтау, сондай ақ азаматтық қорғаныстың бар жайлары. Барлық аталған жайлар немесе саты қапасына кіру 2-типті өртке қарсы есіктермен 1 типті өртке қарсы қоршаулармен саты қапастарынан бөлінуі керек.

6.5.20 Тұрғын үйлердің қосымша құрылыстарын жобалау кезінде жанындағы ғимараттар мен құрылыстарына және үйдің желдету жүйелеріне, ұстындар мен плиталар, қазандардан түтінді алып тастау жүйесіне олардың теріс әсерін шығару керек.

6.5.21 Тұрғын үйді қайта құру кезінде тұрғын үй пәтерлері үстінде шатыр аражабындарында тікелей шатыр қазандықтарын орнатуға тыйым салынады.

6.5.22 Шатырлы қазандықтарын құру кезінде нормативті деңгейге дейін жылу техникалық жабдықтан шуды төмендету бойынша құрылыстық акустикалық шараларды қарастыру қажет [1,5].

6.6 Құрылымдық шешімдеріне қойылатын талаптар

6.6.1 Ерекше жағдайлардағы тұрғын үйлерді күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде құрылымдық шешімдерді әзірлеу кезінде (сейсмикалық, аумақтардың су басылатын және өңделетін, ісінетін және төкпе топырақ және т.б.) құрылымның техникалық күйін зерттеу мен инженерлік геологиялық тексерісі нәтижелері ескерілуі керек. Құрылымдық шешімдерді жетілдіру үшін материалдар бойынша көтергіш құрылымдардың техникалық күйі туралы шешім міндетті түрде қажет.

6.6.2 Ғимараттың жер асты бөліктерін гидрооқшаулауды жобалау кезінде, күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде учаскенің су басуы мүмкін болған кезінде, топырақ суларының жоғары деңгейі кезінде ерекше назар аудару керек.

6.6.3 Ғимаратты және жеке көтергіш ғимараттарды күшейту кезінде күшейтілетін құрылымдар элементтерінің бірлескен тиімді жұмысын қамтамасыз ететін шаралары қарастырылуы керек.

6.6.4 Түрлі материалдардан ғимараттың элементтерін құрылымдау мен есептеу (металл, темір бетон, кірпіш, ағаш, материалдарды жылу және гидрооқшаулау және т.б.) тиісті НҚ талаптарына сәйкес орындалуы керек.

6.6.5 Тұрғын үйлерге жапсыра салынған ауқымды жобалау кезінде келесіні қамтамасыз ететін шаралар қарастырылуы керек (тұрғын емес жайлар, асхана және бөлмелер, эреклер, верандалар, лоджийлер, лифт шахталары, қоқыс құбырлары және т.б.):

- оларға қосылған көлемдер мен ғимараттардың іргетастары қалдықтарының минималды айырмашылықтары;

- олардың қосымша салулар мен ғимараттың пайдалану сапаларын төмендетусіз өзара ығыстыру мүмкіндігі.

6.6.6 Қосымша салынатын жайлар қайта құруға жатқызылатын тұрғын үй қабырғалар қалауының беріктілігін, өлшемін, техникалық күйін ескеретін тиісті есептеу кезінде консольдерде жобалана алады. Берілген талап технологиялық қажетті жайларға қолданылады, сонымен бірге консоль ұзындығын шектеу қажет болады.

6.6.7 Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде есептік сұлбада оларды пайдалану кезінде (пәтерлерді қайта жобалау, жаңа ойықтарды орнату, қосымша салу және т.с.с) болған сындарлы өзгерістерді есепке алу керек.

6.6.8 Ғимараттың қоршайтын және көтергіш құрылымдарын жартылай бөлшектеу мүмкіндігін есептеу нәтижелері бойынша анықтау керек, сонымен бірге жобалау құжаттамасында көрсетілген бөлшектеумен байланысты уақытша ұйымдық техникалық шаралар көрсетілуі керек, оның үстіне бөлшектенетін ғимараттың элементтері көрсетілуі керек.

6.6.9 Көтергіш құрылымдарда жаңа ойықтарды орындаумен және барын кепілге салумен, қабырғалар және қоршаулар, жаңа аражабындар құрылғысын бөлшектеумен, қосымша құрылыстарымен ғимараттарды қайта құру мүмкіндігі ғимараттың тұтастай және көтергіш құрылымдардың өзгертілуі, жарыққа төзгіштігі, беріктілігі мен көтергіш қабілеттілігі бойынша есептемемен расталуы керек.

6.6.10 Ғимараттың парапетті бөліктері немесе шатырлардың құрылымын қасбеттерін қайта құру мен жөндеу кезінде қолданылатын технологиялық жабдықты күшейту мүмкіндіктері үшін стационарлы құрылғылармен жабдықтау керек.

6.7 Санитарлық-эпидемиологиялық талаптар

6.7.1 Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде электромагнитті, радиоактивті сәулелену, діріл, шудан қорғау, жайларды микроклиматы мен желдетуі, табиғи, жасанды жарықтандыру, инсоляция бойынша талаптарды сақтауы керек.

6.7.2 Ғимаратты қайта құру кезінде, жаңа ойықтарды құру мүмкін болмаған кезде екінші қабаттан бастап сыртқы қабырғалардағы терезе арқылы сатыны табиғи жарықтандыруды қамтамасыз етуге рұқсат беріледі. [Осы жағдайларда саты қапасының кіріс және тамбурлық есіктері үстінен ашылатын шыны фрмагуларды орнату ұсынылады.

6.7.3 Тұрғын үйлерді жобалау кезінде екідеңгейлі пәтерлерде пәтер ішіндегі сатыларды табиғи жарықтандырусыз орындауға жол беріледі немесе табиғи және жасанды жарықтандыруды қосатын бірлескен жарықтандыруды қарастыру керек.

6.7.4 Қайта құру нәтижесінде ғимараттың габариттерінің өзгеруі үйлердің жанында орналасқан инсоляция, табиғи жарықтандыру, діріл және дауыс оқшаулауының нормативті деңгейлерін нашарлатпауы керек.

6.7.5 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде ғимараттарды кеміргіштерден қорғау бойынша инженерлік-техникалық шараларды жүзеге

асыруға арналған арнайы электротехникалық аппаратураның жиынтығын қарастыру керек.

6.7.6 Тұрғын үйдің экологиялық қауіпсіздігі бойынша талаптарды қамтамасыз ету үшін мемлекеттік санитарлы-эпидимиологиялық сараптаманың оң қорытындысына ие құрылыстық және өңдеу материалдарын (кіріктірме жиһазды дайындау үшін материалдарды қосқанда) қолданған жөн [1,5].

6.8 Өрт қауіпсіздігіне қойылатын талаптар

6.8.1 Күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде жер асты құрылыстарының пайдаланатын шатырлары бойынша тұрғын үйлердің қасбеттеріне өрт машиналарының өтулерін қарастыруға жол беріледі.

6.8.2 Тұрғын үйлер аудандарында орналасқан пандустар марштарының енін 10 пайыздан астам емес – еңісін 1,2 кем емес, көлденең алаңшық бойынша пандустың әр маршының көтерілу биіктігін 0,8 м астам емес, көлденең алаңшықтардың енін – 1,5 м кем емес қылып қабылдау керек. Үштен кем көтергіш саны бар марштарды пандустармен алмастыру керек.

6.8.3 Қоғамдық ғимараттар мен жатақханалардың тұрғын үй ұяшықтарында сыртқа шығу немесе сатыға дейін пәтердің есіктерінен бар қашықтықты сақтауға жол беріледі.

6.8.4 Қайта құрылатын тұрғын үйлерде тесіп өтетін сатыға өтетін жолды құруға жол беріледі (арка).

6.8.5 26,5 м дейін шартты биіктігі бар күрделі жөндеу немесе қайта құруға жатқызылатын ғимараттарда, біріктірілген диспетчерлік пунктке дабылдарды шығара отырып пәтерлерді автоматты өрт дабылнамасымен жабдықтау жағдайында қолданыстағы НҚ талаптарына жауап беретін және қанағаттанарлық техникалық күйдегі сатыларды сақтауға жол беріледі.

6.8.6 Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде мемлекеттік өрт қадағалауының органдарымен келістіру үшін өрт қауіпсіздігінің бөлімінде нормадан негізделген ауытқулар болып табылатын жобалау шешімдерінің тізімін құру керек [1,5,6].

6.9 Жабдықтар мен инженерлік жүйелерге қойылатын талаптар

6.9.1 Жалпы ережелер

6.9.1.1 Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде қолданыстағы НҚ талаптарына сәйкес келетін өзгертулермен жабдықтар және барлық бар кәріздік, су құбырлы, жылыту, газ, электрлік жүйелерінің жетілдіру немесе алмастыру қарастырылуы керек.

6.9.1.2 Ішкі инженерлік коммуникациялар, жабдықтар, есепке алу, реттеу және бақылау құралдары жөндеу мен техникалық қызмет көрсетуге қол жетімсіз орындарда орналасуға жол берілмейді.

6.9.1.3 Үйлерде жертөлелер мен үй асты қоймалары болмаған кезде ішкі инженерлік коммуникацияларды төсеу үшін жекеленген кірулері немесе техникалық үй асты қоймаларын жобалау қажет.

6.9.1.4 Жертөлелер, үй асты қоймасы және үйлердегі өту арналарын орнату үшін іргетастарды нығайту немесе тереңдету мүмкіндіктері бойынша есептерді орындау қажет болады (инженерлік-геологиялық зерттеулер мен іргетастардың техникалық күйін тексеру материалдарының негізінде) [1,5,6,12].

6.9.2 Сумен қамтамасыз ету және кәріз

6.9.2.1 Қоғамдық мақсаттағы жайлардың тұрғын үй ғимараттарына қоса салынған кәріз бен сумен қамтамасыз ету жүйелерін қолданыстағы НҚ сәйкес жобалау керек.

6.9.2.2 Кәріз бен ішкі су құбырын жобалау кезінде:

- түтіндік және желдету каналдарында құбырларды төсеу;
- түтіндік және желдетпе арналарымен құбырлардың қиылысы;

6.9.2.3 Қоғамдық мақсаттағы адам тұрмайтын жайлар мен пәтерлер шегінде (қоса салынған және жапсыра салынған) ішкі суағысының құбырларын төсеуге жол берілмейді.

6.9.2.4 Егер басқасын орындау мүмкін емес болса, өту жолының нормативті енін міндетті түрде қамтамасыз ету кезінде жылу мен зақымдалудан қорғау шарты кезінде үйлердің өту жерлерінде кәріз бен су құбырының тіреуіштерін құруға жол беріледі.

6.9.2.5 Қоса салынған адам тұрмайтын жайлар арқылы өтетін кәріз тіреушелері ревизия құрылғысыз және қаланған қораптарда, пилондарда немесе штробарда қалануы керек [1,15].

6.9.2.6 Әрбір пәтер қолданыстағы НҚ сәйкес ыстық және суық су шығынын есептеу құралдарымен қосымша жабдықталуы керек.

6.9.3 Жылыту, ауаны алмастыру және кондициялау

6.9.3.1 Орталықтандырылған жылыту жүйелерін жылу тұтынудың пәтер шоттарымен жайластыруға техникалық мүмкіндік жоқ кезде бекіткіш-реттеу арматурасының көрсетілген жүйесінің жабдықтау/ қосымша жабдықтау мүмкіндігімен, сондай-ақ пәтерлердің нақты жылуды тұтынуын есепке алу үшін әр пәтерде, әр жайда жылу құралдарында жылу энергиясын таратушы-құралдарды орнату мүмкіндігімен негіздеу кезінде жылытудың тік жүйесін қолдануға рұқсат беріледі.

6.9.3.2 Бөлек кондициялау жүйелерінің сыртқы блоктарын орнату үшін (орталықтандырылған жүйе жоқ кезде) тұрғын үйлердің қасбеттерінде ғимараттың сәулет тұрпатын бұзбайтын балкондар, лоджийлер, нишаларда және т.б. арнайы бөлінген орындарда қарастыру керек.

6.9.3.3 Жеке пәтерлердің күрделі жөндеуі немесе қайта жоспарлау кезінде тұрғын үй қасбеттерінде кондициялау жүйелерінің сыртқы блоктарын орнатуға тыйым салынады.

6.9.3.4 Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу мен қайта құру кезінде және жеке пәтерлерді асханаларға қайта жоспарлау кезінде механикалық құралмен соратын желдетпені қарастыру керек.

6.9.3.5 Ағын ауасын терезе фрамугалары және сыртқы қоршау құрылымдарымен орнатылатын желдетуге арналған басқа да құрылғылары арқыды беру керек.

6.9.3.6 жеке пәтерлердің күрделі жөндеулері немесе қайта жоспарлау кезінде сыртқы қабырғалар арқылы газдың жану өнімдерін бұруға тыйым салынады.

6.9.3.7 Қоғамдық мақсаттағы қосымша салынған адам тұрмайтын жайлардың желдетпесі мен жылу жүйелерін жобалауды тиісті нормаларға сәйкес жүзеге асыру керек.

6.9.3.8 Тұрғын үйлерде жұмысқа қабілеттілігі мен жекеленуін (тиісті зерттеулерден кейін) растау мен қанағаттанарлық техникалық күйі кезінде бар желдету арналарын қолдануға жол беріледі. Жайлар, қабырғалардың құрылымдарындағы арналары қосылу жерлерінде желдету шахталарымен қалануы керек.

6.9.3.9 Тұрғын үйлерді қосымша салу кезінде егер бар арналардың қиылысуын ұлғайта мүмкін болмаған кезде жеке желдету арналарын орнату керек [1,12].

6.9.3.10 Жылыту мен желдету жүйелері ҚР СНжЕ 3.02-43-2007 және ҚР СНжЕ 4.02-42-2006 талаптарына сәйкес келуі керек. Жылуды реттеу мен есепке алу қолданыстағы нормалар мен үйдегі жылу жүйесінің есебімен ұйымдастырылуы керек.

6.9.3.11 Жайларды қайта жоспарлау кезінде тік желдетпе каналдарына ойымға дейін ауаны беретін желдетпе каналдарының көлденең учаскелерін құруға рұқсат беріледі, көлденең учаскелердің ұзындығы 1,8 м аспауы керек.

6.9.4 Электрмен қамтамасыз ету

6.9.4.1 Тұрғын үйлерді электрмен қамтамасыз ету сенімділігі қолданыстағы ПУЭ РК, РДС РК 4.04-191-2002, ҚР СНжЕ 4.04-10-2002, ҚР СНжЕ 2.04.05-2002, ҚР СН 4.04-23-2004 және РДС РК 4.04-11 -2003 талаптарына сәйкес келуі керек.

6.9.4.2. Тұрғын үйлердің пәтерлерін тұрмыстық электр құралдарымен жарақтау деңгейі.

6.9.4.3 Тұрғын үйлерде 10 қабатқа дейін пәтерлерді газ плиталарымен, электр қыздырғыштарымен және электр жылытумен жарақтау, 10 қабаттан астам үйлерде – электр плиталарымен жарақтау қарастыруға рұқсат етіледі.

6.9.4.4 Кәрілер және мүгедектері бар отбасыларымен кез келген қабаттылығының тұрғын үйлерінде пәтерлерді электроплиталарымен (жатақханалардың тұрғын ұяшықтары) жарақтауды қарастыруы керек [1,5].

6.9.5 Лифтілер

6.9.5.1 Иілмелі шатырлар мен сыртқы өрт сатылары бойынша машиналық және блокты жайларға келуге рұқсат етілмейді.

6.9.5.2 Тұрғын үйлерді лифтілермен жабдықтау кезінде, қайта құру кезінде лифтілік шахталарға жақын жатқан пәтерлердің қосалқы жайларының нормативті шудан қорғауын қамтамасыз етуі керек.

6.9.5.3 350 кг дейін жүк көтергіші бар лифтілермен жабдықталған тұрғын үйлердің күрделі жөндеуі мен қайта құру кезінде лифтілік шахталар, машиналық жайлар мен алаңдардың габариттері лифтілер алдында сақталуы мүмкін. Сонымен бірге лифтінің алдында алаңның көлемі 1,5 мм кем болмауы керек. Егер осы алаңның ені 1,2 м кем болса, онда лифтіде жылжымалы есіктер болуы керек.

6.9.5.4 Стандартты лифттерді қолдану мүмкін болмаған кезде өнеркәсіптің шығаратын стандартты емес лифтілерін қолдануға болады. Сондай-ақ өрт бөлімшелерін тасымалдауға арналған лифтілерден басқа, гидравликалық лифтілерді қолдануға рұқсат беріледі.

6.9.5.5 Машиналық жайлар тұрғын үй бөлмелерінің үстінде, астында және олармен аралас орналаспауы керек.

Көп деңгейлі пәтерлерде, сондай-ақ мансардты қабатта жобаланатын бірдеңгейлі пәтерде, онда құрылымдық шулар, сондай-ақ шекті гигиеналық нормативтерден асатын әуе шуларының кіруін болдырмау жағдайында пәтердің қабатында лифтілердің машиналық жайын орналастыруға рұқсат беріледі.

Лифтілер шахталарын тұрғын үй бөлмелерімен аралас орналастыруға рұқсат беріледі.

6.9.5.6 Көп деңгейлі (көп қабатты) пәтерлерді жобалау кезінде оған деген кіретін есік салынған пәтердің сол қабатында лифтінің тоқтатылуына рұқсат етіледі.

6.9.5.7 Бір деңгейлі пәтердердің мансардты қабатында жобалау кезінде осы қабатта лифтілердің тоқтатылуын қарастыруға рұқсат етілмейді.

6.9.5.8 Ғимараттарды қайта құру кезінде лифтілердің машиналық жайларына егер машиналық бөлімдердің есіктері – 1 түрдегі өртке қарсы, ал қоршайтын құрылымдар REI60 кем емес отқа беріктілік шегіне ие болады.

6.9.5.9 Тұрғындардың шағын мобильді топтарына арналған көтергіштер мен лифттерді құру техникалық түрде мүмкін болмаған кезде бұл нормадан ауытқуды күрделі жөндеу мен қайта құрудың тапсырыс берушісі мен мемлекеттік қадағалау органдарымен орнатылған тәртіпте келістіру керек [1,6].

6.9.6 Қоқысты жою

6.9.6.1 Тарихи пайда болатын аудандардың тұрғын үйлердегі қоқыс өткізгіштерінің құрылымының қажеттілігі ұйыммен үйлесімді жобалау тапсырмасымен анықталады.

6.9.6.2 Тұрғын үйлерді қалпына келтірулерде және іргелі жөндеуде 11, 2 м жоғарғы қабаттың (бес қабат) белгісімен және қоқыс өткізгіштер құрылымының техникалық мүмкін емес жағдайында қалдықтарды жинау орнын ғимараттағы кіруінен кемінде 20 м қашықтықта орналастыруға (келісуде) рұқсат етіледі.

6.9.6.3 Қоқыс өткізгіштерінің қоқыс жинағыш камераларының едені жердің деңгейінен кемінде 0, 05 м үстінде түріңкіреуі керек. Есіктерге мөлшерленген көлбеумен көлбеушенің хабары міндетті берілуі тиіс. Камераның есік ойығының ені кемінде 1, 2 м болуы керек.

6.9.6.4 Қоқыс жинағыш камераны су бұру жүйесіне қосылған еденде траппен ыстық және мұздай су келетін қоқыс құбырының астында орналастыру керек.

6.9.6.5 Қоқыс жинағыш камераны тұрғын бөлмелердің астында немесе олармен көршілес бөлмелерге орналастыруға рұқсат етілмейді .

6.9.6.6 Қоқыс жинағыш камераның биіктігі кемінде 1, 95 м жарықта болуы керек, ал оның жоспардағы өлшемдері - қоқыстың шығарылымы үшін жапқышқа ыңғайлы жолмен бачоктері бар арбаның орналастыруын, сонымен бірге инвентарлық аспап мүмкіндігін қамтамасыз ету үшін кемінде 2,0 x 1,5 м болуы керек. Қоқыс жинағыш камераға апаратын коридор ені кемінде 1,3 м болуы керек.

6.9.6.7 Тұрғын үйлердің қабаттылығына байланыссыз қоқыс жинайтын камераларда спринклер сулаушыларының қойылуы ескерілу керек.

6.9.7 Байланыс және сигнализация

6.9.7.1 Адамдар тұратын ғимараттар [1, 3] 3.02-10-2010-ші ҚР СНЖЕге, ҚР СНЖЕ 3.02-43-2007*, ҚР СНЖЕ 3.02-10-2010 сәйкес (байланыс, дидар, диспетчеризация, өткізгіш хабар) ортақ пайдаланудың телекоммуникацияларының желілерімен және құрылымдарымен жабдықталуы керек.

6.10 Күрделі инженерлік-геологиялық шарттарда орналасқан тұрғын үйлерге талаптар

6.10.1 Жалпы ережелер

6.10.1.1 Күрделі инженерлік-геологиялық шарттардағы ғимаратты күрделі жөндеуді жобалау НҚ талаптарын сақтаумен орындалуы керек.

6.10.1.2 Жұмыс істейтін НҚ қисынды ауытқулары анықталған ретте келісілуі керек.

Күрделі инженерлік-геологиялық шарттарда орналасқан ғимараттардың жобалауына үлкен талаптар қолдану керек.

6.10.1.3 Мұндай аумақтарға жататындар:

- сейсмикалық әсерлерлерге (жер сілкінулерге) ұшырайтындар ;
- жер астындағы тау кен орындарына өткізулерге жүргізіліп жатқан, жүргізілген немесе жоспарланатын;
- қасиеттері бар болатын құрылым - аумалы жерлер отырғызылатын қасиеттерімен (ормандар, саз сияқты саздар және тағы басқалар).

6.10.1.4 Ғимараттарды төтенше жағдайларды ерте анықтайтын және бұл туралы адамдарды хабар ететін жүйелерімен жабдықтау керек [15].

6.10.2 Қазбалы аумақтар

6.10.2.1 Қазбалы аумақтарда орналасқан ғимаратқа күрделі жөндеулерді жобалауда келесі шаралар жүзеге асырылу керек:

- ғимаратқа негізделген жерлерінің деформацияларының негативті әсерлерінің толық немесе жартылай жойылуы үшін арналған өтемақысы (өтемақы құрылымы бар бөлімдер, құрылымына, жерлердің қоршаған массивынан ғимарат негізінің изоляциясы);
- су өткізбейтін (құрғату немесе сүзілуге қарсы жүйелердің құрылымы, үйдің алдындағы аумақтардың тік бағытта тегістелуі);
- ғимараттар немесе жүйенің статикалық анықталмайтындығының дәрежесінің төмендетуінің мақсаты бар оның элементтерінің қолдану кезіндегі жүктемелердің кішірейтуі, құрылымдық сұлбаның өзгерісі бойынша, негіздердің жерлерінің қасиеттері физикалық-механикалық жақсартуға тағы сол сияқтылар;
- деформацияланатын (құрылымдар және байланыстардың күшейтілуі, құрылымдардың тозу зардаптарының элементтерінің арқа сүйеу ауданының үлкеюі, жойылуы, жеке құрастырымдық элементтерді алмастыру тағы сол сияқтылар) негіздің әсерлерінің ғимаратты толық қабылдауы үшін арналған күшейту бойынша;
- үйдің жағдайын түзетуге (көлденең орын ауыстырудан көтеру, түсіру, тағы сол сияқтылар) негізделген бір қалыпты тұнбаларының деформацияланған оның жиірек немесе жеке элементтері үшін арналған теңестіру бойынша;
- ғимараттарды бір қалыпты деформацияланған (іргелерінің тұнбасының басылуынан кейін кезектен тыс ағымдық немесе іргелі жөндеулерді орындауы тағы сол сияқтылар) негізде зиянды әсер жоғалтылған нормалы қолдану кезіндегі жарамдылық қалпына келтіру бойынша.

6.10.3 Сейсмикалық аудандар

6.10.3.1 Қалпына келтіру және іргелі жөндеуді жобалауға талаптар тиісті сейсмикаға қарсы шараларсыз, сонымен бірге аумақ өзгерген жағдайда есепті сейсмикалылығы салынған сейсмикалық аудан орналасқан үйлерге таралады

6.10.3.2 Күшейтулер әдістердің таңдауында жер сілкінісіне шыдамсыз тұрғын үй сейсмикалық аудандардағы ғимараттардың жобалауының жұмыс істейтін ҚР СНЖЕ 2.03-30-2006 нормативтік құжат айтылған ортақ қағидаларымен негізге алынуы керек. Жеткіліксіз көтеру қабілетімен ғимарат элементтері есептеулерде, сонымен бірге сейсмотөзімді құрылысқа нормалардың талаптарына негізгі қабылданған құрылымдық шешімдердің сәйкестігін талдау негізінде білінеді.

6.10.3.3 Тұрғын үй қалпына келтіру немесе күшейту туралы шешімдер қалпына келтіруге немесе күшейту бойынша олардың физикалық, моралдік тозу және шаралардың әлеуметтік-экономикалық орындылығының есепке алумен қабылдануы керек.

Әлеуметтік-экономикалық орындылық санитарлық-гигиеналық талаптар, ғимараттың амортизациясының пайызы, тұрудың шарттары, ғимараттың сәйкестігі бойынша, сонымен бірге оның мазмұнының шығындары бойынша анықталады.

6.10.3.4 Құрылымдардың көтеру қабілеті құрылымдардың материалдарының нақты беріктігінің аспапты өлшемдерінің мәліметтерінің есепке алуы бар сейсмикалық ықпалына үйдің есептеулерінің орындауы олардың тексеруі және техникалық күйді бағаның нәтижелері бойынша жолымен анықталуы керек. Конструкциялардың күшейтуі ғимараттың ортақ сейсмөзімділігін қамтамасыз ететін құрастырымдық элементтерді көтеру қабілетінің бағасының негізінде белгіленуі керек.

6.10.3.5 Ғимараттың құрылымының көтеру қабілеттерін бағалау кезінде есепке алу керек:

- құрылымдардың кеңістіктік жұмысын;
- элементтердің қосу түйіндерінің нақты жұмысын, оның ішінде қаңқа және қабырғалық толтыру;
- пластикалық деформацияларды дамыту салдарынан күштерді қайта бөлуді, оның ішінде жарықшақ түсулер;
- құрылымдық және есептік сұлбалардың сәйкестігін;
- қаңқа және жабын элементтерінің бірлескен жұмысын;
- - топырақты негіздің көнгіштігін.

6.10.3.6 Қалпына келтірулерді жобалау кезінде, әсіресе жертөле бөлмелерін жапсырмалауында, қондырмалауында және қайта жабдықтауында қабылданатын техникалық шешімдер барлық ғимараттың тиісті сейсмөзімділігін қамтамасыз етуі керек.

6.10.3.7 Ақауларға ие және бұзылулар бұзылулар алған үйлерде рұқсат етілмейді:

- қалпына келтірулерге жататын құрылымдардағы сызаттар мен шалағай бұзылуларды бұл құрылымдардың көтергіш қабілетін бағаламай бітеп тастау;
- сантехникалық коммуникациялардың енгізулерін қабырғалар немесе іргетастарға тас қылып бітеп тастау;
- - 8-9 баллдық сейсмикалық аудандарда газды тақталарды (еденге немесе қабырғаға) бекітілмеген қалпында тастап кету;
- сейсмикаға қарсы және деформациялық жіктерді қалаумен немесе бетонмен тас қылып бітеп тастау;
- егер бұл құрылымның күшейтуінің қажеттілігін шақыртпаса - темірбетон элементтердің арматурасын жалаңаштау (ұстын, ригельдер, тақталар, сейсмикаға қарсы белдіктер және т.б.)

6.10.4 Отырғызылатын жерлер

6.10.4.1 Отырғызылатын жерлерде орналасқан ғимараттардың қалпына келтірулерін және күрделі жөндеулерді жобалау кезінде келесі шаралар ескеру керек:

- құрылымдық: құрылымдық сұлбаны және ғимараттың техникалық күйін (шөгулік жіктермен кесілуі, іргетас табанының кеңейтуі, қадалық іргетастарды жеткізіп салу, жабындардың бүтін темірбетон дисктерімен күшейтуі, негізді топырақтың нығайуы және т.б.) есепке ала отырғызылуға қарсы жобалық шешімдерді қабылдау;

- су өткізбейтін: ғимараттың негізді жерлеріне (жауын-шашын, ыза сулармен су басу, коммуникациялардан судың ағып кетуі және т.с.с) судың мүмкін келуінің алдын алу;

- статикалық және динамикалық жүктемелермен негізді жерлердің шамадан тыс жүктеуін сақтап қалу;

- жер астындағы су деңгейін және негізді жерлер дымқылдығының өзгерісіне бақылау жүргізу;

- ғимараттардың іргетастарының тұнбаларының дамытуын жүрісіне аспапты бақылауды ұйымдастыру;

- негізді отырғызылатын жерлердің шамадан тыс бір қалыпсыз тұнбалықтарымен байланысты деформацияларды және басқа бұзылулардың анықтау мақсатында, құрылыс конструкцияларының және ғимараттардың басқа элементтері мен үйдің алдындағы аумақтардың күйіне барлау өткізу [15].

6.11 Электрлі сақтауға талаптар

6.11.1 Ғимараттың қалпына келтірулерін жобалау және күрделі жөндеулер кезінде бөлмелерінің ішкі микроклиматына және тұрудың тағы басқа шарттарына қазіргі талаптардың орындауын, сонымен бірге ғимаратты пайдалану кезінде энергетикалық қорларының шығыдарының тиімділігін қамтамасыз ету керек.

6.11.2 Қазіргі ғимараттардың қоршаушы құралымдарының жылу оқшаулығының жобалауының басталуына дейін барлық қоршаушы құралымдардың теплотехникалық көрсеткіштерін анықтау (қабырғалар, шатырдағы жабын, терезелер және балкон есіктері, техникалық жертөлемен немесе төленің үстінде жабындар), энергетикалық көрсеткіштерді анықтап және олардың негізінде ғимараттың энергетикалық төлқұжатын құрау керек. [1, 15].

6.12 Технологиялық талаптар

6.12.1 Тұрғын-үй қорының жөндеу және мазмұны бойынша жұмыстарының әрбір түрі үшін (жоқ болғанда - қайта өңделеді) жұмыстарды орындаудың Үлгілік технологиясы қолданылуы керек.

6.12.2 Жұмыстарды орындаудың технологиясы өзіне қосуға тиісті:

- операциялардың құрамы;

- операциялардың орындалу тізбегі;

- қолданылатын материалдар, аспап, құрал-саймандар, жарақтар, тетіктер.

6.12.3 Жұмыстарды орындау технологиясы төмендегілерді пайдалануға негізделетін жұмыстарды орындаудың өте тиімді және үнемді әдістер мен тәсілдерін қолдануын қарастыру керек:

- қызмет мерзімі кемінде 15-20 жыл болатын қазіргі ұзақ өмірлік және экологиялық таза материалдар, материалдың сапасы - жөнделетін құралым элементі немесе ғимараттың инженерлік жүйеге қарағанда төмен емес;

- қолданыстағы үй шарттарында жұмыстарды орындауды есепке алуымен қол еңбекгі шығындарын барынша азайтуды қамтамасыз ететін электрлендірілген аспаптар, машиналар, тетіктер.

6.12.4 Аумақтардың механикаландырылған жиыстыруы бойынша жұмыстар технологиясы маршрутты-технологиялық карта түрінде рәсімделінсін

6.12.5 Тұрғын-үй қорының жөндеу және мазмұнының нақты шарттарына үлгілік технологиялық құжаттаманың байлануы кезінде жұмыстардың құрамы мен көлемі,

механикаландырудың қолданылатын материалдар мен құралдары, еңбек шығындарының калькуляциясы, жұмыстардың орындалу кестесі айқындалуы керек.

6.12.6 Мамандандырылған коммуналдық ұйымдармен өткізілетін жөндеу және мазмұн бойынша технологиялық құжаттама басқарушы ұйыммен келісуі керек[15].

7 Ғимараттар мен құрылыстарға техникалық қызмет көрсету

7.1 Ғимараттар мен құрылыстарды күрделі және ағымдық жөндеу техникалық қарау және қызмет көрсету негізінде тіректенеді.

7.2 Техникалық қызмет көрсетудің жүйесі қызметтің белгіленген мерзім бойында құрылыстардың, инженерлік тораптар және жабдықтардың қауіпсіз және үзіліссіз жұмыс істеуін қамтамасыз етуі керек.

7.3 Жылу-сумен жабдықтау, су бөлу және ғимараттың нөсер канализациясы ішіндегі желілерінің техникалық қызмет көрсетуі және осы жұмыстардың орындалуына шығындар НҚ на сәйкес іске асырылады.

7.4 Газды және электрлі үй ішіндегі жүйелердің мазмұнының тәртібі энергетика және газбен жабдықтау сұрақтары бойынша құқықтық-нормативтік актілермен реттеледі.

7.5 Су ағып кеткен немесе апат жағдайында сәйкес акт жасалады.

7.6 Ғимараттар және үй алдындағы аумақтардың өртке қарсы профилактикасы келесі шаралар қосады:

- түтіндіктер мен газ өтетіндерді тазарту және жөндеу;
- электр желілері мен жабдықтарды жөндеу;
- басқыш торшаларында, коридорларда, өрт өтулерінде еркін өтулерді қамтамасыз ету;
- өрт қадағалауының қаулысымен немесе нұсқаумен ескерілген өртке қарсы құрал-жабдықтарды орналастыру.

7.7 Тұрғын-үй, коммуналдық және әкімдік ғимараттар мен құрылыстардың техникалық қызмет көрсетуі оның күйіне бақылау бойынша жұмысты, дұрыстықты қамтамасыз етуді, жөнделудің жұмысқа қабілеттілігі мен инженерлік тораптарды реттеуді және басқаларын қосады (Д. Қосымшасы).

7.8 Техникалық күйге бақылау техникалық байқау жүйесін енгізу жолымен іске асырылады [3,6,15].

8 Ғимараттар мен құрылыстарды техникалық тексеру жүйесі

Техникалық тексеру жүйесі жоспарлы және жоспардан тыс тексерулер өткізуді қамтиды [15].

8.1 Жоспарлы тексеру

8.1.1 Жоспарлы тексерулер жалпы және профилактикалыққа бөлшектенеді.

8.1.2 Жалпы тексерулер ғимараттар бөлмелері элементтеріні кешенді зерттеуді, сонымен бірге техникалық және санитарлық күйін анықтау, ақаулықтарды табу және оларды жоюға қатысты шешімдердің қабылдануы мақсатында олардың сыртқы сәулеттендірілуі, сонымен бірге келесі кезеңге ғимараттардың пайдалануға дайындығын анықтау қарастырылады.

8.1.3 Жалпы тексеру кезеңділікпен жылына екі рет көктемде және күзде жүргізіледі (көктемдік және күздік тексеру).

8.1.4 Ғимараттардың жалпы тексеруінің негізгі тапсырмасы келесі жылға күрделі немесе ағымдық жөндеуді жоспарымен сәйкес жұмыс көлемін анықтау болып табылады.

- ағымдық жылдың жоспарына қосылған, ғимараттың ағымдық жөндеуіне қатысты жұмыс көлемін айқындау:

- ғимараттардың, коммуникациялардың, сәулеттендіру жабдықтары мен элементтерінің күзгі-қысқы мерзімге пайдалануға дайындығы;

- келесі жылға жоспар құру немесе ағымдық жылдың сәйкес жоспарын айқындау уақытында әрбір ғимаратқа қатысты жөндеу жұмыстарының көлемдерін және түрлерін анықтау.

8.1.5 Жалпы тексеру құрамына ғимараттар мен құрылыстардың және үй алдындағы аумақтардың мазмұны бойынша қызметтер орындаушысының тиісті мамандары және үй комитеттері өкілдері кіретін комиссиямен іске асырылады.

8.1.6 Комитеттердің құрамына қажеттілік жағдайында жобалау институттары және мамандандырылған ұйымдардың маман-сарапшылары қосыла алады.

8.1.7 Ғимараттар және олардың құрастырымдық элементтерінің профилактикалық байқауы қойылған кезеңділікпен сәйкес қызметтер орындаушысының тиісті мамандарымен іске асырылады.

8.1.8 Профилактикалық байқауларда меншік иесі, (жалгер) жалдаушының орындауын бақылауды іске асыру керек, олардың міндеттемелеріне кіретін бөлмелер немесе жабдықтардың жөндеуі бойынша жұмыс орындау ұсынылады [6].

8.2 Жоспардан тыс тексеру

8.2.1 Жоспардан тыс тексеру ғимараттардың жеке элементтерінің бұзылуларын шақыратын жауындар, дауыл желдер, күшті қар жауулар, су тасқындары мен басқа апат сипатындағы құбылыстардан кейінгі ғимарат немесе бөлменің жеке элементтерін тексеруді, сонымен бірге қалыпты пайдалану жағдайын бұзатын, құрылымдардың деформациясының табылуында және инженерлік жабдықтың ақаулықтарында немесе сыртқы коммуникацияларда апаттар жағдайында қарастырылады.

8.2.2 Жоспардан тыс тексеру комиссиямен немесе қызметтер орындаушысының жеке қызметкерлерімен пайда болған бұзылулардың көлемі және сипатына байланысты жүргізіледі.

8.2.3 Жалпы және жоспардан тыс тексерулер процесінде табылған оларды шақыратын ақаулықтар және себептер, сонымен бірге ғимарат элементтерінің техникалық күйі тексеру нәтижелерін есепке алу журналына жазылады. Ақау актісі құралады (Е Қосымшасы).

8.2.4 Айлық мерзімге тексеру актілерінің негізінде:

- келесі күзгі-қысқы кезеңдегі пайдалануға тапсырманы әзірлеу және оның инженерлік жабдығы үшін қажетті жұмыстар көлемдері және шаралары тізімі (көктемдегі тексерудің нәтижелері бойынша) әзірленеді;

- ағымдық жөндеуден жұмыс көлемі (осы жылға көктемдегі тексеруінің нәтижелері және келесі жылға күзгі тексеру бойынша), сонымен бірге жоюы күрделі жөндеуді талап ететін, білдірілген ақаулықтар және бұзылулар анықталынады;

- күзгі-қысқы шарттардағы пайдалануға әрбір ғимараттың (күзгі тексерудің нәтижелері бойынша) дайындығы тексеріледі[3,6].

9 Ғимараттар мен объектілерді ағымдық жөндеу

9.1 Жалпы ережелер

9.1.1 Ағымдық жөндеу ғимараттың немесе объектінің қалыпты пайдалануын қамтамасыз ететін кезеңділікпен, оның құрылысының, қалпына келтіруінің, күрделі жөндеуінің аяқталу кезінен бастап кезекті күрделі жөндеу, қалпына келтіруге қойылу кезіне дейін жүргізілуі керек. Сонымен бірге, ғимараттың немесе объектінің табиғи-климаттық шарттары, құрылымдық шешімдері, техникалық күйі және пайдалану тәртібі есептелуі тиісті.

9.1.2 Ағымдық жөндеуге жататын жұмыстар тізімі:

- іргетастар: жергілікті деформациялардың жою, іргетастардың бұзылған учаскілерін қалпына келтіру, желдету өнімдерін, жертөлелерге беттік қабат және кірулерді жөндеу;

- қабырлар және қасбеттер: тоғысқан жерлердің герметизациясы, сәулеттік элементтерді бітеу және қалпына келтіру, ағаш қабырғалар қаптамасы бөлімшелерінің ауысымы, ғимараттардың қасбеттерін жөндеу және бояу;

- жабындар: жіктер және сызаттарды бітеу, төбелердің түптемесін күшейту, күшейту және бояу;

- төбелер: ағаш шатыр тіреуіш жүйелер элементтерінің күшейтуі (жергілікті күшейту), антисептиктеу, антиперирлеу, құрыштық, таскендір-цементтік және басқа жабындардың кемшіліктерін жою, суағар тұрбаларды күшейту, тығыз бекітілгенге тексеру гидрооқшаулықтың шалағай және қорғайтын қабаттарын жөндеу, жылу өткізбейтін қабаттың (жылытқыштың кептіруі) жарым-жарты ауыстырушылығы, желдетудің жылыту қабаты үшін қосымша әуе түтіктерден қоюмен желдетулер жұмысқа қабілеттіліктері жылытулар және қалпына келтіруі

- терезелік және есіктік толтырулар: жеке элементтерді (құралдар) және толтыруларды қалпына келтіру және ауысымы (есік маталардың шынылауды жартылай алмастыру, күшейтуі, герметизация, бояу);

- қалқалар: күшейту, ауыстыру, жеке бөлімшелерді бітеу және сылақ;

- сатылар, балкондар, кіреберістерге кіру үстіндегі қақпа (шатырлар - күнқағар), жоғарғы қабат балкондарының үстіндігі жертөлелер: жеке учаскілер және элементтерді қалпына келтіру немесе алмастыру;

- едендер: жеке учаскілерді алмастыру, қалпына келтіру;

- ішкі әрлеу: кіреберістерде, техникалық бөлмелерде, басқа қосалқы бөлмелерде жеке учаскілермен қабырғаларды, төбелерді, едендерді қалпына келтіру;

- су құбыры және су бұру, ыстық сумен жабдықтау: сору бекітулерін қоса, су құбырлары және су бұру, ыстық сумен жабдықтау ішкі жүйелерінің жеке элементтерінің мен элементтер бөліктерінің жұмысқа қабілеттілігін қою, алмастыру және қалпына келтіру;

- электр жабдықтау және электротехникалық құрылымдар: жеке сөндіргіштер, розеткалар, таратушы қораптардың қою, алмастыруы, электротехникалық құрылымдардың жұмысқа қабілеттілігінің тексеру және қалпына келтіруі;

- желдету: желдеткіштер және олардың электр қозғағыштарын қоса, желдетудің ішкі жүйелерінің жұмысқа қабілеттілігін қою, алмастыру және қалпына келтіру, сонымен бірге желдету керегелеріні тексеру, желдетпе арналарды тазалау, күшейту;

- қоқыс өткізгіштер: қабылдау құрылымдары және қоқыс өткізгіштердің қоқыс қабылдау камералардың тығыз бекітілгенінің қалпына келтіруі, жөндеуі;

- сыртқы сәулеттендіру: қиратылған учаскілерді, жаяу жолдарды, өтпелерді, аяқ жолдарды, беттік қабаттарды, қоршауларды, дуалдарды, есікшелерді, қақпаларды жөндеу және қалпына келтіру, спорт, бала және шаруашылық алаңдарды, демалыс үшін алаңдарды, контейнерлер үшін алаңдар және қалқаларды жабдықтау. Толығырақ «Г» қосымшаны қара.

9.1.3 Заңды тұлғалар үшін ағымдағы жөндеу бекітілген (жоспарларға) жылғы сметалар бойынша орындалуы керек, бағалау тізімнің негізде игерілген жауапты мамандарымен. Ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстардың тізімі ғимараттардың алдын ала тексеруінің нәтижелері бойынша қорытынды жасалады. Жұмыстарды жөндеудің орындауы график, тиісті қаржыландыру жоспары бойынша орындалады.

Ағымдық жөндеу тоқсан сайынғы бөлшектеумен ағымдық жөндеуге бағалау тізімімен игерілген ғимараттардың тексерулерінің нәтижелерін есепке алуымен, маусымды шарттарда пайдалануға ғимараттар мен объектілерді әзірлеу бойынша шаралармен жыл бойынша бекітілген сметалар (жоспарлар) бойынша заңды тұлғалар үшін орындалуы тиіс.

9.1.4 Тұрғын-үй инспекциясының мемлекеттік заңды тұлғалар үшін мердігерлік әдіспен лауазымды тұлғалардың құрамында комиссияның іске асуы керек болуға іске асатын коммуналдық немесе әлеуметтік-мәдениетті тағайындауы, мекемелік қолдану кезіндегі қызметтің өкілі, жөндеу-құрылыс ұйымның объектілерінің адамдар тұратын ғимараттарын біткен ағымдағы жөндеуді қабылдау.

9.1.5 Үй қожалығы және жеке тұлғалардың тұрғын пәтерлерінің бөліндісі үшін қалай іске асын, тапсырма беруші және құрастыруы бар мердігердің екі жақты қатысуымен, немесе тиісті акттің құрастыруысыз біткен ағымдағы жөндеуді қабылдау.

9.1.6 Тұрғын және қосалқы бөлмелердің, пәтерлердің ағымдық жөндеуі бұл бөлмелердің жалдаушылармен немесе меншік иелерімен өз алдына немесе басқа орындаушылардың тартуымен орындалуы керек.

9.2 Ағымдық жөндеуді ұйымдастыру және жоспарлау

9.2.1 Ағымдағы жөндеу кезекті іргелі жөндеу немесе қалпына келтіруге ғимараттың қойылуын (іргелі жөндеу, қалпына келтіру) құрылыстың аяқтауын моменттен моментке дейін мерзімге өндіріп алу. Жиілік, мерзімділік және ағымдағы жөндеуді орындау уақыты жалдаушылармен, немесе тұрғын үй немесе пәтерлердің меншік иелерімен өз алдына бекітіледі.

9.2.2 Егер ғимарат іргелі жөндеуді қажет етпесе ағымдық жөндеудің жұмыс кешені (алмастыруды және ғимараттың құрастырымдық элементтерін жаңғыртуларды ескеретін жұмыстарынан басқа) іргелі жөндеуге жататын классификациялайтын жеке жұмыстарды есепке ала алады.

9.2.3 Ғимараттардың ағымдық жөндеуін ұйымдастыру нормативтік – заңға және нормативтік-техникалық құжаттарға сәйкес жүргізілуі керек.

9.2.4 Ағымдық жөндеу қызметтердің орындаушысымен, өз күшімен немесе мердігерлік ұйымдардың тартуымен орындалады.

9.2.5 Ағымдық жөндеудің ұзақтығы құрылымдардың жұмыстары және жабдықтың әрбір түріне нормалар бойынша анықталады және келісім шартта ескеріледі.

9.2.6 Ғимараттың әрбір түрі бойынша ағымдық жөндеуді өткізуді мерзімділік, ғимараттың меншік иесімен олардың техникалық күйі және жергілікті шарттар есепке ала анықталады.

9.2.7 Ағымдық жөндеудің жылдық жоспарына енгізілген әрбір ғимараттың жұмыс тізімі қызметтердің орындаушысы немесе меншік иесімен өнделеді [1, 12, 15].

9.3 Ағымдық жөндеуді ұйымдастырудың талаптары

9.3.1 Ағымдық жөндеудің мерзімділігін негізгі құрылымдардың материалдары бойынша адамдар тұратын ғимараттардың түрлеріне, олардың физикалық тозуы мен жергілікті табиғи-климаттық жағдайларына байланысты қабылдау керек (А Қосымшасы).

9.3.2 Ағымдық жөндеу ғимараттың қызмет көрсетуін тоқтатылусыз өндіріп алуы керек, соның ішінде жылу -, су -, энергия қамтамасыз ету.

9.3.3 Ағымдық жөндеуді техникалық қызмет көрсету жұмыс жасап тұрғанда негізгі құрылымдар мен инженерлік жүйелердің сүйемелдеуінің мүмкін еместіктерінің жанында іргелі жөндеуді өндіріске ағымда ең жақын бес жылдар немесе жататын өте берік болжалды ғимараттардағы жүрісте техникалық және тұруды экологиялық қауіпсіздік қамтамасыз ететін жұмыстармен шек қою керек.

9.3.4 Тұрғын үй қорының ағымдық жөндеуінің қажеттілігін анықтау үшін оның көлемдерінің түзетуі немесе анықталуы тұрғын үйдің жоспарлы ортақ техникалық байқаулары көмек көрсетеді.

9.3.5 Заңды тұлғалар және мемлекеттік ұйымдар үшін, техникалық байқау актілер негізінде, міндер және ағымдағы жөндеу өткізу барысында шеттетуі керек болған ақаулық сонымен бірге тұрғын-үй инспекциясының ұйғарымы бойынша орындау үшін кеңес берген ағымдағы жөндеу бойынша жұмыс немесе басқа мемлекеттік қадағалау органдары қосатын жұмыстардың жөндеу тізімі қорытынды жасалады

9.3.6 Келесі жылдың 2-3-ші тоқсандарында өндіріске жоспарланған ғимараттардың жұмыстарының тізімдеріне ғимараттарды маусымдық пайдалануға дайындаумен тікелей байланысты жұмыстар енгізілуі керек.

9.3.7 Техникалық байқаулар тізбек және жөндеу жұмыстардың өткізуінің көлемдерін, сипатын, қайталаусыз есепке алу керек.

9.3.8 Белгіленген тәртіпте құрастырылған және үйлесілген жұмыстардың тізімі олардың шаруашылық әдісін орындау үшін мердігерлік ұйым немесе жұмыстардың бағаланған тізімі күштерінің объектің ағымдық жөндеуін орындауға келісім шартына сметаның құрастыруы үшін негізі болып табылады. Тапсырма берушінің ағымдағы жөндеу немесе шаруашылық әдісімен, немесе жұмыстардың көлемдер және құрамдардың осы жылға жасалған және бекітілген смета бойынша мердігерлік ұйым күшімен орындауға құқығы бар.

9.3.9 Жоспарлы күзгі тексерудің нәтижелері бойынша жасалған өндірістің ағымдық жөндеуіне жөндеу жұмыстарының және сметаларының (бағаланған тізімдер) бұрын құрастырылған тізімдері анықталуда және келесі жылға ағымдағы жөндеудің көлемдерінің алдын ала түзетуі өндіріледі.

9.3.10 Адамдар тұратын ғимараттың құрастырымдық элементтері және пайдалануға қосуды моменттің пайдалануын ең төменгі ұзақтығы немесе іргелі жөндеу тең немесе жұмыс істейтін (соның ішінде тиісті техникалық регламенттермен) нормативтік құжаттармен жөндеу тиісті қойылған ұзақтықты асуға ағымдық жаңа құрылыстан кейін соңғы сыртқы сәулеттендірудің элементтері.

9.3.11 Ағымдық жөндеуде процесінде адамдар тұратын ғимараттардың алмастырылатын элементтерінің меншікті салмақ деңгейден аспауы керек (келтірілген мәліметтер кепілдемелік, жөндеуді мерзімділік және қайталанғыштықтарды есепке алуға болып табылады):

- шатыр жамылғылары — 50 %;
- едендерді жабу — 20 %;

- басқа құрылымдар және инженерлік жабдық - адамдар тұратын ғимараттағы олардың ортақ көлемі-15 %.

9.3.12 Ғимарат элементі және қызмет мерзімі ағымдық жөндеуді мерзімділікпен өлшеген сыртқы сәулеттендірумен толық алмастыра аламыз. Ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстардың жеке түрлердің қайталанғыштық екі жылда бір реттен көп емес болуы тиісті.

9.3.13 Ғимарат элементтерінің барлық пайдалану көрсеткіштері және сыртқы сәулеттендіруден асып кету жобалыққа сылтаумен келтіріле алмаған жағдайлардағы, көлем олардың алмастыруы немесе құрылымдар және инженерлік жүйелердің жұмысқа қабілеттілігінің қалпына келтіру болып табылу тиісті сөзсіз қаржы ресурстарды жеткіліксіздік артынан сөзсіз бұл тұруды экологиялық және техникалық қауіпсіздіктің негізгі шарты болуы керек. Бұл жағдайда осы ғимараттар ерекше ілтипатқа ие болып, кезекті тексерулер кезінде тексерілуге және жөндеудің жоспар бағдарламасына міндетті түрде енгізілуі керек.

9.3.14 Меншік иесі (уәкіл меншік иесі), бағдарлаушы (серіктестік) ұйым ағымдық жөндеу бойынша керек жағдайда бұл мақсат үшін мемлекеттік құрылымының өкілдері мен маман-сарапшыларды тарта отырып, ағымдық жұмыс бойынша жұмыстардың сапалы жүргізілуіне бақылау жасау керек.

9.3.15 Тұрғын үйді ағымдық жөндеуді аяқтағаннан кейін комиссия құрамында жұмыстарды қабылдау жүргізіледі: тұрғын үй қорды меншік иесінің өкілдері (уәкіл меншік иесі); тұрғын үй қорына қызмет етуші ұйымдар немесе басқарушы ұйымдар; мердігерлік ұйым және тұрғын үй инспекциясының аймақтық мемлекеттік құрылымы. Қажеттілік жағдайда қабылдауға тәуелсіз мамандар немесе сарапшылар тартыла алады.

9.3.16 Тұрғын үйде немесе шағынауданда қоғамдық өзін өзі басқару органы болған жағдайда, оның өкілі міндетті түрде тұрғын үйдің (топ үй) ағымдық жөндеуін қабылдау бойынша комиссия құрамына кіреді.

9.3.17. Істелінген жұмыстардың қабылдауының құжатын ресімдеуін жұмыстардың көлемдері және түрлерінің қосымшасы бар үйінің қабылдау актісі бойынша өндіріп алуға ұсынылады.

9.3.17 Ауа райының жағымсыз жағдайына байланысты іске аса алмайтын жекелеген жұмыс түрлері (шатырдың жөндеуі, жөндеу, герметизация тоғысқан жерлер, сыртқы сәулеттендіру) ауа райының жағымды жағдайына ауыстырылады. [1,12,15].

10 Жөндеуді іске асыру бойынша жұмыстарға сметалық құжаттар дайындау

10.1 Жөндеу жұмыстарының түрлері және олардың реті

10.1.1 Ғимараттардың ағымдық жөндеуі (сылақтың жөндеу. су құбыр, су бұру, терезелік және есік толтырулар) құрастырымдық элементтердің жеке жергілікті дұрыстауларында болады.

10.1.2 Ағымдық жөндеу қолдану кезіндегі шығындар арқасында өндіріп алады.

10.1.3 Келесі құрылыс жұмыстары іргелі жөндеуде (5.6 тақырыпты қара) іске асады: ескі элементтерді бұзуы және алуы немесе олардың жиірек қойылуын жаңа ескеретін топтың жеке құрылымдық элементтерінің ауысымы; дұрыстау құрастырымдық элементтердің қаралған немесе келген тентектеріне; жиірек ғимарат немесе (милиционерлер, қабырғалардың іргетасы, ұстын) ғимаратты күшейтуі; (арқалықтар, такта) құрылымдық элементтерді күшейту.

10.1.4 Іргелі жөндеудің бір түрі түбегейлі - қалпына келтіргіш жөндеу болып табылады.

10.1.5 Аралық және іргелі шектеу қалпына келтіргіш қайта жеке жиірек құрылыс техникалық күймен ескеріледі.

10.1.6 Жоспарлы өткізу шарттарында іргелі және оның пайдалануын мерзімге құрылыстың ағымдық жөндеулері ескіретін құрылымдардың нормалы қалпына келтіруі қамтамасыз етіледі, оларды байыту және нормалы сүйемелдеу қалпына келтіруге дейін болады. Сонымен бірге іргелі және ағымдық жөндеулермен қабылданған оның қызметінің нормалары құрылысқа қамтамасыз етіледі. (ҚР РДС 1.04-15-2004, ҚР РДС 1.04-07-2002 сәйкес).

10.1.7 Ғимараттар пайдалану үшін жарамды обес печивается емес іргелі және (бұл кейбір құрылыстар тозу 50% және одан жоғарыға дейін алатын тұрғын үй қорға жатады) нормалы өлшемдердегі ағымдық жөндеулерімен сүйемелдеу оларды күй тозуларды алатын жағдайда. Мұндай ғимараттар үшін қалпына келтіргіш жөндеу жұмыстары керек болады.

10.1.8 Жөнге келтірілетін және капиталды жөндеулер берілген ғимараттың эксплуатациялды көрсеткіштерін өзгертпейді [2,4,8].

10.1.9 Іргелі және қалпына келтіргіш жөндеулердің тән ерекшелігі жаңа құрастырымдық элементтердің жүзеге асырылуы шектелген болып табылады.

10.1.10 Жабдықтарды жөндеуді ұйымдастырудың мақсаты агрегатты және тетіктерді жұмысқа қабілетті күйде сақтау болып табылады, яғни дер кезінде жөндеулер мен ағымдық тексерістер жүргізу арқылы мезгілсіз тозудың алдын алу.

10.1.11 Сонымен бірге жабдықтарды жөндеу ағымдық және аса күрделіге жіктеледі. Ағымдық жөндеу кезінде оның жұмыс жаңартылған күйіндегі сүйемелдеу үшін жеке бөлшектер және жабдықтың түйіндерінің біртіндеп ауысымында болады. Күрделі жөндеу кезінде түйіндердің және жабдықтың бір уақыттағы ауысымы дұрыстау негізінде іске асады.

10.2 Жөндеу жұмыстарына арналған жобалық-сметалық құжаттардың көлемі және мазмұны

10.2.1 Жөндеу жұмыстарына арналған жобалық-сметалық құжаттарды даярлаудың негізі жөндеуге жататын объектінің толық техникалық тексерілген жерінде жасалған бақылау жұмыстарының тізімі болып табылады. [7,10,11].

10.2.2 Тексеріс мақсаты — жеке конструкциялар және құрылымдардың осы объектісіндегі күйі айқындалсын, жиірек қиратылған жиірек ғимараттардың қалпына келтіруі немесе ғимарат үшін техникалық шешімдері анықталсын, сонымен бірге жеке жиірек ғимараттар немесе ғимараттардың жөндеуі ескерілетін қол жетпес деп аталатын бүркеме сыртқы тексерулер орнатылсын.

10.2.3 Керекті жағдайда техникалық байқаумен бір уақытта шара жұмыстары жүргізіледі.

10.2.4 Тексерудің орнында бұздан бұрын жеке материалдардың іске асуы және олардың сметадағы бағасының жарамдылығы анықталады.

10.2.5 Жөнделген объектілердің техникалық тексеріс нәтижесі актпен бекітіледі.

10.2.6 Орнында қосып жасалған жұмыстардың (тізім) тізімі келешекте ғимараттың құрылымдық бөліктеріне немесе ғимараттардың жұмыстар көлемі мен түрлерін есепке алумен бөлшектенеді.

10.2.7 Жөндеу жұмыстарының (тізім) тізімі жобалық-сметалық құжаттамасының құрастыруы үшін негіз болып табылады және оның қосымшасы үшін міндетті болады.

10.2.8 Сметалық құжаттамасының көлемі және мазмұны жөндеудің сипаттамасына тәуелді болады.

10.2.9 Құрамдық (жұлып сылақтың жөндеуі, терезелік және есік толтырулар, қалқалар, пештер, су құбыры, су бұрудың оңай жөнделуі тағы сол сияқтылар) жұмыстардың бос тұрулары үшін бағаланған тізімге тебіседі.

10.2.10 Күрделі жұмыстар үшін ғимараттардың қалпына келтірілуімен немесе қайта жоспарлаумен, сонымен бірге лифттардың, жылумен жабдықтауды, газдандыруды қалпына келтіру, тағы сол секілдідер бойынша жұмыстардың бағаланған тізімінен тысқары, жұмыс көлемдерінің есептеуімен нобайлар немесе жұмыстық сұлбалары істелінеді.

10.2.11 Алдын ала жоба жасауды қажет ететін күрделі жұмыстардың қажеттілігі (іргетастар, құрылымдардың өзгерісінің жеткізуі тағы сол сияқтылар) керек болған жағдайларда белгіленген жұмысқа тізім бекітілген жоба негізінде құрастырылады және жұмыстың негізгі тізіміне қосылады.

10.2.12. Үйлерді магистраль сызықтарына қосуға қатысты жұмыстар газ, электр желісінің су құбыры және су бұрудың, сонымен қатар лифтпен жабдық бағалардың пеш жылытуын орталық жылу жүйесіне алмастыру үйлерді газбен және лифтпен жабдықтау және соған байланысты жұмыстарға арнайы техникалық-жұмыстық жобалар өңделеді және солардың негізінде жұмыстардың тізімі мен жобалардың сметалары қарастырылады.

10.2.13 Күрделі жөндеу бойынша жұмыстар үшін жалғыз бағалардың мазмұны бұл жұмыстардың ерекшелігімен алдын ала анықталады.

10.2.14 Жөндеу жұмыстары үшін тек жаңа емес, сонымен қатар кейде ескі материалдарды қолданылады. Сондықтан жөндеу жұмыстарына жеке бағалар жекелеген құрылымдар мен бөліктерді жөндеуді немесе ауыстыруды ғана емес, сонымен қатар оларды бөлшектеуді, сондай ақ жекелеген құрылғыларды шешуді және орнатуды қарастыруы тиіс.

10.2.15 Жөндеу жұмыстарына жеке бағаларды бөлшектеу кезінде алынған ескі материалдарды қолданумен жұмыстар қарастырылады. Көрсетілген жұмыстарға бағалар ескі материалдардың меншікті үлесіне байланысты [7].

10.2.16 Жөндеу жүргізуге объектінің сметалық құнын анықтау үшін негіз ретінде жергілікті смета құрастырылады.

Ағымдық жөндеу үшін жұмыстың көлемдер мен құрамы үшін «жауап беретін» сәйкес комиссия қол қойған, бірақ БТИ жоспарларын немесе инженерлік жүйелер бойынша сұлбаларды қоса тіркеумен ақаулық тізімдемені (ақаулық акт) құрастыру жеткілікті.

10.2.17 Күрделі жөндеу бойынша жұмыстардың ерекшеліктеріне байланысты жөндеу жұмыстарының жекелеген түрлері үшін жеке бағалар номенклатурасы жаңа құрылыс кезіндегі осындай жұмыстар үшін жеке бағалар номенклатурасынан анағұрлым кеңірек.

10.3 Күрделі жөндеу бойынша жоба- сметалық құжаттамада ескерілетін үстеме шығыстар мен қосымша шығындар

10.3.1 Коммуналдық кәсіпорындарды күрделі жөндеуге сметалық құжаттарға үстеме шығыстардың тиісті сомалары кіргізіледі. Егер сметалық құжатты құру кезеңінде жұмысты өндіру тәсілі анықталмаса (мердігердің немесе шаруашылық), үстеме шығыстар мердігерлік тәсіл үшін белгіленген норма бойынша кіргізіледі. Шаруашылық тәсілмен жұмыстарды орындаған кезде үстеме шығындар жұмыс жүргізудің бұл тәсілі үшін белгілеген төмендетілген нормалар бойынша есептеледі және төленеді.

10.3.2 Күрделі жөндеуге сметалық құжаттаманы құрастырған кезде монтаждау жұмыстары бөлінеді, себебі олар үшін үстеме шығыстарды есептеудің ерекше тәртібі белгіленген.

**А.1 кестесі – Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
 минималды ұзақтығы**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің түрлері	Ұзақтығы (жылдар)	
	ағымдық жөндеуге қойғанға дейін	күрделі жөндеуге қойғанға дейін
Толық құрамалы ірі панельді, ірі блоктық, тұтасқұйма темірбетон, кірпіштен, табиғи тастан қабырғаларымен және темірбетон аражабындарымен қаңқалы (негізгі функционалдық жайлардың ұқсас температуралық- ылғалдық режимімен тұрғын үйлер мен ғимараттар)	10	20
Тұрақты ұсталынатын температуралық- ылғалдық режим кезіндегідей (мұражайлар, мұрағаттар, кітапханалар және т.б.)	10	25
Аса жоғары ылғалдылық, агрессивті ауа ортасы, температураның едәуір ауытқулары кезіндегідей (моншалар, кір жуатын жерлер, бассейндер, бальнеологиялық балшықпен емдегіштер және т.б.)	5	12
Кірпіштен, табиғи тастан қабырғаларымен және темірбетон аражабындарымен қаңқалы (негізгі функционалдық жайлардың ұқсас температуралық- ылғалдық режимімен тұрғын үйлер мен ғимараттар)	5	15
Тұрақты ұсталынатын температуралық- ылғалдық режим кезіндегідей (мұражайлар, мұрағаттар, кітапханалар және т.б.)	5	20
Аса жоғары ылғалдылық, әуе ортасының агрессивтілігі, температураның едәуір ауытқулары (моншалар, кір жуатын жерлер, бассейндер, бальнео және балшықпен емдегіштер және т.б.) кезінде секілдідей, сондай-ақ ашық құрылыстар (спорттық көріністер және т.б.)	5	12

**Б.1 кесте - Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
 минималды ұзақтығы**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
ІРГЕТАСТАР		
Күрделі немесе цементтік ерітіндідегі ленталық шой тастар*	50	50
Ленталық бетондық және темірбетон *	60	60
Ұстындық бетондық және темірбетон*	60	60
Қадалық*	60	60
ҚАБЫРҒАЛАР		
Жылыту қабатымен ірі панельді Жеңіл бетоннан бір қабатты ірі панельді, күрделі немесе цемент ерітіндідегі тас (қалыңдығы 2,5- 3,5 кірпіш кезіндегі кірпіштен) және ірі блоктық *	50	50
Әдеттегі тас (кірпіштің қалыңдығы 2-2,5 болған кезде кірпіштен)*	40	40
Кірпіштен, қож блоктарынан және ұлутастан жеңілдетіп қаланған тас*	40	40
Ағаштан шабылған және бөренелі *	30	30
Ағаш құрама- қалқандық, қаңқа- төкпелі*	30	30
Қаңқалы- қамыс *	20	20
АРАЖАБЫНДАР		
Темірбетон құрама және тұтасқұйма, металл арқалықтар бойынша темірбетон*	80	65
Ағаш арқалықтар бойынша ағаш, қабатаралық ол да шатырлы	60	50
	30	25
Металл арқалықтар бойынша ағаш	80	65
Шатыр аражабындарының жылытушы қабаттары:	25	20
- көбікбетоннан		
- көбікшыныдан	40	30
- цементті фибролиттен	15	10
- керамзиттен немесе қождан	40	30
- минералды мақтадан	15	10

**Б.1 кесте- Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
минималды ұзақтығы (жалғасы)**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
ЕДЕНДЕР		
Бетондық негізі бойынша қыш тақтадан	60	40
Цементті темір	30	20
Мәрмір ұнтақпен цементті	40	30
Тақтай:		
- аражабындар бойынша	30	25
- топырақ бойынша	25	20
Асфальттық	10	10
Негізгі емес линолеумнан	10	10
Жылудыбыс оқшаулайтын негізімен	20	15
Поливинилхлорид тақталардан	10	10
Тас тақталардан:		
- мәрмәр	50	25
- гранит	60	40
БАСПАЛДАҚТАР		
Металл, темірбетон қиғаш тіреулер бойынша алаңшалар мен сатылар	60	40
Мәрмәр ұнтақпен қондырма бетон сатылар	40	30
Ағаш	20	15
БАЛКОНДАР, ЛОДЖИЯЛАР, ЕСІК АЛДЫЛАР		
Балкондар:		
- тұтасқұйма темірбетонмен немесе құрама тақталармен толтырумен болат конколды (жақтаулар) бойынша	60	50
- темірбетон арқалық- консолдар бойынша	80	70
- цементті немесе қыш тақтайдан жасалған балкондар мен лоджияларды судан оқшаулайтын едендер	20	20
Асфальт еден	10	10
Есік алды:		
• бетон тас немесе бетон сатыларымен	20	15

**Б.1 кесте - Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
минималды ұзақтығы (жалғасы)**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
ШАТЫРЛАР МЕН ЖАБЫН		
Итарқа мен торлама:		
- құрама темірбетон элементтерден	80	60
- құрама темірбетон төсемдерден	80	80
- ағаш итарқалар мен торламалар	50	50
Желдетілетін (желдетілмейтін) біріктірілген шатырсыз төбелердің жылытушы қабаттары	40/30	40/30
- көбікбетоннан немесе көбікшыныдан		
- керамзиттен немесе қождан	40/30	40/30
- минералды мақтадан	15/10	15/10
- минералмақта тақталардан	20/15	20/15
ЖАБЫН		
Мырышталған болаттан	20	20
Қара болаттан	15	15
Орамды материалдардан (3-4 қабат)	10	10
Қыш жабынқыштан	60	60
1	2	3
Асбестцементті табақтардан	30	30
Шыны мата бойынша орамсыз мастикалы	10	10
СУ БҰРУ ЖҮЙЕСІ		
Мырышталған болаттан қасбет бойынша су ағыс құбырлар мен ұсақ жабындар	20	20
Қара болаттан жасалғандай	15	15
Ішкі су ағыстары:		
- шойын құбырлардан	40	40
- болат құбырлардан	20	20
- полимер құбырлардан	20	20
АРАҚАБЫРҒАЛАР		
Қожблоктық, бетон, кірпіш	75	60
Гипскартон	30	30
Ағаш қаңқа бойынша құрғақ сылақтан	30	30

**Б.1 кесте - Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
минималды ұзақтығы (жалғасы)**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
ЕСІКТЕР МЕН ТЕРЕЗЕ		
Терезе және балкон толтырмалары (ағаш түптер)	40	30
Сондай (металл түптер)	50	40
Сондай (полимер)	50	40
Есік толтырмалары:		
- пәтерішілік	50	30
- пәтерге кіріс	40	30
- баспалдақ торына кіріс	15	15
ИНЖЕНЕРЛІК ЖАБДЫҚ		
Су құбыры мен су бұру		
Салқы су құбыр жолдары:		
- мырышталған құбырлардан	30	25
- газ қара құбырлардан	15	12
- шыны пластикті	50	50
Кәріз құбыр жолдары:		
- шойын	40	30
-қыш, полимер	60	50
- шыны пластикті	50	50
ванналар:		
- эмальданған шойын	40	25
- болат	25	15
Ас үйлік жуғыштар мен раковиналар :		
- шойын эмальданған	30	20
- болат эмальданған	15	10
- тоттанбайтын болаттан	20	15
Ыстық сумен жабдықтау		
Газдық мырышталған құбырлардан/қара құбырлардан ысты су құбыр жолы:	20/10	18/10
- жабық сұлбалар кезінде сумен жабдықтау		
-ашық кезіндегідей	30/15	25/12
Орамалкептіргіштер:		

**Б.1 кесте- Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
минималды ұзақтығы (жалғасы)**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
- кара құбырлардан	15	12
- никельденген құбырлардан	20	15
Құбыр жолдарын оқшаулау	10	10
Орталықтан жылыту Шойын/ болат радиаторлар:	40/30	35/25
- жабық сұлбалар кезінде		
- ашық сұлбалар кезінде	30/15	25/12
Болат калориферлер	15	15
Конвекторлар	30	30
Құбыр жолдар (тік құбырлар):		
- жабық сұлбалар кезінде	30	25
- ашық сұлбалар кезінде	15	12
Құбыр жолдар (үйлік магистральдар):		
- жабық сұлбалар кезінде	20	20
- ашық сұлбалар кезінде	15	15
Қоқыс құбыр жолдары:		
Қоқыс жинайтын камера, желдету	30	25
Діңгек	60	50
Газ жабдығы	20	
Үй ішілік құбыр жолдары		20
Газ тақталары	20	20
Су жылытқыш колонкалар	15	15
Электрлік жабдық		
Су- тарату құрылғылары	20	20
Тарату қалқандарымен үй ішілік магистральдар (пәтерлерді қуаттандыру желісі)	20	20
Лифтілік қондырғыларды қуаттандыру желісі	15	15
Түтін кетіру жүйелерін қуаттандыру желісі	15	
ЦТ қуаттандыру желісі, ЦТП қуаттандыру желісі және ғимаратқа қоса жасалған бойлерлік желісі	15	15

**Б.1 кесте - Ғимараттар мен объектілерді қалыпты пайдаланудың
минималды ұзақтығы (жалғасы)**

Коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттардың, объектілердің элементтері	Күрделі жөндеуге дейінгі ұзақтық (жыл)	
	тұрғын ғимараттар	коммуналдық және әлеуметтік – мәдени мақсаттағы тұрғын ғимараттар, объектілер
Диспетчерлік жүйелер жабдығы (ДЖЖ)		
Байланыс мен сигнализацияның үй ішілік желілері:		
-сым	15	15
- қалқандар, сездіргілер, құлыптар, БӨА және басқ.	10	10
Полимерлі құбырлар **		
Полмер материалдардан жасалған ванналар**		
Алюминий және биметалл радиаторлар**		
СЫРТҚЫ ИНЖЕНЕРЛІК ТОРАПТАР		
Су құбыр жолдық енгізу:		
-шойын құбырлардан	40	40
- қыш құбырлардан немесе асбестцементті құбырлардан	30	30
- шыны пластикті құбырлардан	50	50
Жылу трассасы	20	20
Аулалық газ құбыр жолы	20	20
Іргетас жанындағы құрғату	30	30
СЫРТҚЫ АБАТТАНДЫРУ		
Жолдардың, жаяу жолдардың асфальтбетон (асфальттық) жабыны, өскін	15	15
<p>1 Ескертпе- "*" белгісімен ғимараттарды белгіленуі бойынша пайдаланудың барлық кезеңі ішінде ауыстыруға жатпайтын элементтер белгіленген.</p> <p>2 Ескертпе –** белгісімен жөндеуге жатпайтын, сынып қалған кезде жаңаға ауыстырылатын жабдық белгіленген. Бұл жабдықтың қызмет ету мерзіміне (бұл пластик болғандықтан) көптеген факторлар әсер етуі мүмкін : судың қаттылығы, температура режимі, физикалық әсерлер және т.б.</p>		

Ғимараттарды күрделі жөндеу кезінде орындалатын жұмыстардың тізбесі

В.1 Ғимараттарды тексеру және жобалық-сметалық құжаттаманы (жөндеу жұмыстарының жүргізілу кезеңіне қарамастан) даярлау.

В.2 Тозған ғимарат элементтерін ауыстыру және қалпына келтіру бойынша жөндеу-құрылыс жұмыстары.

В.3 Сейсмикалық қауіпті аудандарда ғимараттардың орнықтылығын жоғарылату.

В.4 Күрделі жөндеу барлық тозған құрылымдар мен элементтердің бұзылғандығын жоюды, оларды қалпына келтіру немесе жөнделетін ғимараттың пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын неғұрлым ұзақ жұмыс істейтіндеріне және үнемділеріне ауыстыру (тас және бетон іргетастарды, көтергіш қабырғалар мен қанқаларды толық ауыстырудан басқасы) қосу керек.

Сонымен бірге ғимараттардың немесе объекттердің экономикалық мақсаттағы қайта құрылымдануы іске асуы мүмкін: жоспарлауды жақсарту, қызмет етудің саны мен сапасын жетілдіру, инженерлік жабдықтардың жетіспейтін түрімен жабдықтау, маңайындағы аумақты абаттандыру.

В.5 Ғимараттарды жылуландыру (қоршау құрылымдарының жылу сақтау қасиетін жоғарылату жұмыстары).

В.6 Меншік иесінің балансында болатын инженерлік желілерді ауыстыру.

В.7 Желдетілмейтін біріккен төбелерді желдетілетінге қайта орнату.

В.8 Күрделі жөндеу мен қайта құрылымданудың жүргізілуіне авторлық қадағалау.

В.9 Жобалық – сметалық құжаттамаға сараптама жүргізу.

В.10 Мемлекет қорғауындағы ескерткіштерге жөндеу – жаңғырту жұмыстарын жүргізу.

В.11 Ғимараттардағы жапсарлас бөлмелерді жөндеу (осы тізбенің 1-12 тармақтары бойынша жұмыс көлемінде).

В.12 Ғимараттар мен имараттар иелерінің күрделі жөндеу мен қайта құрылымдауға теникалық қадағалау.

ЕСКЕРТУ:*

1 Жұмыстардың тізімімен игерілген және сараптаманы анықтаған ретте өткен бекітілген жоба-сметалық құжаттамасымен әрбір нақты жағдайда іргелі жөндеуде анықталады. Жоба-сметалық құжаттамасындағы жұмыстардың мазмұнына және тізіміне жобаның бас инженері жауапкершілік болады.

Ғимараттар мен объектілерді ағымдағы жөндеу кезінде орындалатын негізгі жұмыстардың тізбесі

Г.1 Жертөлелердің, шығыңқы іргелердің іргетастары мен қабырғалары

- Г.1.1 Жертөлелерді, шығыңқы іргелерді, қабырға қаптамаларын қалпына келтіру, түйістерді, жіктерді, жарықшақтарды бітеу және әшекейлеу.
- Г.1.2 Қабырғаны күшейту арқылы жергілікті деформацияны жою.
- Г.1.3 Жертөле қабырғаларының және шығыңқы бөлмелердің гидрооқшаулағыш кейбір бөліктерін қалпына келтіру.
- Г.1.4 Саңылауды тесу (бітеу).
- Г.1.5 Іргетастардың жабдықталуын (желдету, сорғы және т.т.) күшейту (құрылғылар).
- Г.1.6 Желдету саңылауларын құру (бітеу).
- Г.1.7 Шұңқырларды, жертөлеге кіруді жөндеу.
- Г.1.8 Ғимарат төсенішінің кейбір жерлерін ауыстыру.
- Г.1.9 Жертөлелер мен шығыңқы бөлмелердегі құбырөткізгіштерді қосуды герметизациялау.
- Г.1.10 Қабырғаларда деформацияны бақылау үшін маяктар орнату.
- Г.1.11 Жертөлелерді тазалау мен дезөңдеу.

Г.2 Қабырғалар

- Г.2.1 Жарықшақтарды бітеу, жіктерді әшекейлеу, қаптамаларды қалпына келтіру және алаңның кейбір бөліктеріндегі өздігінен көтермелі кірпіш қабырғаларды 2 м² дейін қайта қалау.
- Г.2.2 Толық жиналмалы ғимарат элементтерінің түйістерін герметизациялау және шұңқырларды және блок пен панелдердің беттеріндегі жарықшақтарды бітеу.
- Г.2.3 Саңылауды тесу (бітеу).
- Г.2.4 Ойықтарды тығындау, бекіту, жылуландыру, ағаш қабырғаларының қаптауының бөліктерін ауыстыру.
- Г.2.5 Кейбір аралықтарды, маңдайшаларды, ернеулерді қалпына келтіру.
- Г.2.6 Кейбір түскен тастарды ерітіндіге қою.
- Г.2.7 Кейбір бөлмелердегі тоңданған қабырға бөліктерін жылуландыру.
- Г.2.8 Желдету каналдарын және сору құрылғыларын тазалау және жөндеу.

Г.3 Аражабындар

- Г.3.1 Ағаш аражабындардың кейбір элементтерін күшейту немесе жарым-жартылай ауыстыру. Ағаштың өртке қарсы қорғануы және антисептиктеу.
- Г.3.2 Жиналмалы темірбетон аражабындардың түйісіндегі жіктерді бітеу.
- Г.3.3 Темірбетон құрылымдардағы жарықшақтар мен шұңқырларды бітеу.
- Г.3.4 Төбелік аражабындарды қосымша жылуландыру.

Г.4 Шатырлар

Г.4.1 Ағаш итарқа жүйесінің элементтерін күшейту.

Г.4.2 Ағаш құрылымдардың өртке қарсы және антисептиктік қорғануы.

Г.4.3 Болат, асбестоцементті және даналық материалдардан жасалған басқа жабындардың (жабынды толық ауыстырудан басқасы), парапет жабындарының құрылымдарына жанасу тораптарын, тікқұбыр жабындары құрылымдарына жанасуын, вентшахт және т.т. қосқанда, бұзылғандығын жою жөніндегі жұмыстың барлық түрлері.

Г.4.4 Суағар құбырларын және сәулеттік элементтердің ұсақ жабындарын бекіту және ауыстыру.

Г.4.5 Орама төсеніштерді жарым-жартылай ауыстыру.

Г.4.6 Орамасыз жабындардың кейбір бөліктерін ауыстыру (қалпына келтіру).

Г.4.7 Өрт баспалдақтарын, жеңіл сатыларын, қоршауларды, шатырларды, жерге қосу құрылыстарын бекіту, ауыстыру, радио- және телебағаналар үшін радио- және телеантенналарды бекіту және т.б.

Г.4.8 Орамалы және орамасыз жабындардың қорғаныш-әрлеу қабаттарын орнату немесе қалпына келтіру.

Г.4.9 Шатырға, дыбыстық терезелерге және арнайы люктерге шығуды ауыстыру және жөндеу.

Г.5 Терезе және есік толтырмалары, сәулежарық құрылымдары

Г.5.1 Кейбір элементтерді қалпына келтіру, ауыстыру, терезе, есік әшекей әйнегі немесе сөре толтырмаларын (ағаш, металл және т.б.) жарым-жартылай ауыстыру.

Г.5.2 Серіппелерді, тіреуіштерді және т.т. қою.

Г.5.3 Терезе және есік құралдары ауыстыру.

Г.5.4 Сынған әйнектерді, әйнек блоктарды ауыстыру.

Г.5.5 Желдеткішті қою.

Г.6 Арақабырғалар

Г.6.1 Ағаш арақабырғалардың кейбір бөліктерін бекіту, күшейту, ауыстыру.

Г.6.2 Тақта арақабырғалардағы жарықшақтарды бітеу, олардың кейбір бөліктерін қайта қалау.

Г.6.3 Арақабырғалардың дыбысоқшаулағыш қасиетін жақсарту (аралас құрылымдармен жанасуын бітеу және т.б.).

Г.7 Подъездерге, жоғарғы қабаттың балкондарына кіреберістегі баспалдақтар, балкондар, қанатнаршалар, күнқағарлар

Г.7.1 Баспалдақтардың және баспалдақ алаңдарының шұңқырларын, жарықшақтарын бітеу.

Г.7.2 Кейбір баспалдақтарды ауыстыру.

Г.7.3 Металл қанаттарды, балкон торкөздерін, балкон және лоджия экрандарын жарым-жартылай ауыстыру және бекіту.

Г.7.4 Ағаш баспалдақ элементтерін жарым-жартылай ауыстыру.

Г.7.5 Бетон және темірбетон тақталардың жарықшақтары мен шұңқырларын бітеу.

Г.7.6 Еден жабындарын қалпына келтіру.

Г.7.7 Кейбір қанатнарша элементтерін қалпына келтіру немесе ауыстыру, подъездерге, жертөлелерге және жоғарғы қабат балкондарына кіреберістегі қанатнаршаларды қалпына келтіру немесе ауыстыру.

Г.7.8 Баспалдақ және балкон қоршауларының тұтқаларын жарым-жартылай немесе толық ауыстыру.

Г.8 Едендер

Г.8.1 Еден жабындарының кейбір бөліктерін ауыстыру.

Г.8.2 Жабынды толық ауыстырумен кейбір санитарлық тораптардағы едендердің гидроокшауланғыштығын ауыстыру (орнату).

Г.8.3 Цемент, бетон, асфальт едендердегі және еденасты негіздемелеріндегі жарықшақтарды, шұңқырларды бітеу.

Г.9 Ішкі әрлеу

Г.9.1 Қабырғаларды керамикалық немесе басқа тақташалармен қаптауды қалпына келтіру.

Г.9.2 Сәулеттік бөлшектерді қалпына келтіру және бекіту.

Г.9.3 Барлық бөлмелердегі сылақ-сырлау жұмыстарының барлық түрлері.

Г.10 Сыртқы әрлеу

Г.10.1 Қасбеттерді тазалау, жуу, бояу.

Г.10.2 Сылақ және тақташамен қаптаудың бөліктерін қалпына келтіру.

Г.10.3 Қасбеттен құлау қаупі бар сәулеттік бөлшектерді, қаптау тақташаларын, жекелеген кірпіштерді бекіту немесе алу, сәулеттік бөлшектерді қалпына келтіру.

Г.10.4 Терезелерді, есіктерді, балкон қоршауларын, парапет торкөздерін, суағар құбырларын сырлау және т.т.

Г.10.5 Үй белгілерін қалпына келтіру.

Г.11 Орталық жылыту

Г.11.1 Құбырөткізгіштердің, секциялардың, жылыту құралдарының, тиек және реттеуші арматуралардың кейбір бөліктерін ауыстыру.

Г.11.2 Ауа крандарын (қажеттілік кезінде) орнату.

Г.11.3 Сорғылар үшін электр моторларын ауыстыру.

Г.11.4 Бұзылған жылуоқшаулауды қалпына келтіру.

Г.11.5 Жүйені гидравликалық сынау және жуу.

Г.11.6 Тұтас жылыту жүйесіндегі және жылыту құралдардың (тікқұбыр бойынша) жуу.

Г.11.7 Жылыту жүйесін реттеу және дайындау.

Г.11.8 Жылуды есептеу құралдарын реттеу және дайындау.

Г.12 Желдету

Г.12.1 Желдету қораптарының тығыз еместігін жою және кейбір бөліктерін ауыстыру.

Г.12.2 Желдеткіштерді, ауа клапандарын және басқа жабдықтарды ауыстыру.

Г.12.3 Дефлекторларды, құбыр баулықтарын жөндеу және ауыстыру.

Г.12.4 Автоматты өрт сөндіру, түтінжою жүйесін жөндеу және дайындау.

Г.13 Су құбырлары және канализация, ыстық сумен жабдықтау (үйшілік жүйелер)

Г.13.1 Бірігуді тығыздау, ағуды жою, құбырөткізгіштерді жылуландыру және бекіту, құбырөткізгіштердің, қасбеттік бөліктердің, имектердің, траптардың, тексергіштердің кейбір бөліктерін ауыстыру; бұзылған жылуоқшаулау құбырөткізгіштерін қалпына келтіру, жүйені гидравликалық сынау, ластықты жою, аула канализациясын, құрғатқыштарын тазалау.

Г.13.2 Кейбір суажыратқыш крандарды, араластырғыштарды, сусебезгілерді, тиек арматураларды ауыстыру.

Г.13.3 Төбелердегі арынды су бактарының арматураларын жылуландыру және ауыстыру.

Г.13.4 Сыртқы суөткізгіш шығарылымдарын аулалар мен көшелерді суландыру үшін ұзарту және кейбір бөліктерін ауыстыру.

Г.13.5 Ішкі өрт крандарын ауыстыру.

Г.13.6 Кейбір сорғыларды және аз қуатты электрмоторларын жөндеу және ауыстыру.

Г.13.7 Астаулар үшін суқыздырғыш құралдарды немесе кейбір тораптарды жөндеу, түтіншығарғыш келтек құбырларды бекіту және ауыстыру; суқыздырғыштар мен иіртүтіктерді қаспақтану мен шөгінділерден тазарту.

Г.13.8 Аула канализациясын, құрғатқыштарын тазарту.

Г.13.9 Тоттануға қарсы жабындар, таңбалау.

Г.13.10 Реттеуші арматураларды жөндеу немесе ауыстыру.

Г.13.11 Суөткізгіш жүйесін, канализацияны және жылумен жабдықтауды жуу.

Г.13.12 Бақылау-өлшеу құралдарын ауыстыру.

Г.13.13 Суды есепке алу құралдарын реттеу және дайындау.

Г.14 Электротехникалық және әлсізтокты қондырғылар

Г.14.1 Ғимараттың электр желісінің бұзылған бөліктерін ауыстыру, сондай-ақ жаңасын орнату.

Г.14.2 Стационарлы электрлигалары үйшілік топтық қоректену линияларының зақымданған бөліктерін ауыстыру.

Г.14.3 Қолданудан шыққан ажыратқыштарды, штепсельдерді, розеткаларды және т.б. ауыстыру.

Г.14.4 Қолданудан шыққан шамдалдарды, сондай-ақ корғауыш атылымдарын және мерекелік иллюминацияларды ауыстыру.

Г.14.5 Сақтандырғыштарды, автоматты ажыратқыштарды, қосу-бөлу құрылғыларындағы пакетті ауыстырып қосқыштарды, қалқандарды, электр плиталарын ауыстыру.

Г.14.6 Фотоажыратқыштарды, уақыт релесін және басқа да ғимаратты жарықтандыратын автоматты және қашықтықтан басқару құрылғыларын ауыстыру және орнату.

Г.14.7 Электрқозғалтқыштарды және техникалық құрылғылардың кейбір электрқондырғысы тораптарын ауыстыру.

Г.14.8 Қолданудан шыққан конфоркаларды, ауыстырып қосқыштарды, қуыру

шкафының қыздырғыштарын және стационарлы электрплиталарының басқа да ауыспалы элементтерін ауыстыру.

Г.14.9 Қолданудан шыққан стационарлы электрплиталарын ауыстыру.

Г.14.10 Есепке алу құралдарын ауыстыру.

Г.14.11 Орталық жылыту үйішілік желісінің жұмысын, байланыс пен сигнализацияны, КИП және т.б. бақылаудың автоматты жүйесін ауыстыру немесе орнату.

Г.14.12 Диспетчерлік ғимараттардың техникалық құрылғыларын қосу.

Г.14.13 Орталық жылыту ішкі жүйесінің металл құбырларын электрлік қорғау және тоттанудан сумен жабдықтау құрылғыларын жөндеу.

Г.14.14 Радио, телефонизация желілерін орнату және жөндеу, тұрғын үй ғимараттарында ұжымдық пайдалану телеантенналарын орнату.

Г.14.15 Жерге қосу тізбектерін қалпына келтіру.

Г.14.16 Қолданудан шыққан датчиктерді, тартылымдарды және өрт пен күзету сигнализациясын ауыстыру.

Г.15 Сыртқы аббаттандыру

Г.15.1 Тортуарлардың, жолдардың және алаңдардың бұзылған жерлерін қалпына келтіру.

Г.15.2 Кейбір коршау бөліктерін және балалар ойнайтын, спорт және шаруашылық алаңдарын, аула әжетханаларын, қоқыс жәшіктерін, контейнер-қоқысжинауға арналған алаңдар мен қалқаларды және т.т. жөндеу, бекіту, ауыстыру.

Г.15.3 Үй жануарларын шығаруға арналған алаңшаларды жабдықтау.

Г.16 Басқа жұмыстар

Г.16.1 Жертөле бөлмелерінің терезелерін қоршайтын металл торкөздерді, жертөлеге кіреберісте күнқағарлар орнату және бекіту.

Г.16.2 Төбедегі орталық жылыту құбырлары, желдету қораптары арқылы және т.б. жана өтулерді орнату және қалпына келтіру.

Г.16.3 Үй белгілерін, жалау ұстағыштарды орнату және бекіту.

Г.16.4 Құлыптық-сөйлесу құрылғыларын орнату және жөндеу.

Г.16.5 Қоқыс құбырларының тығындарын ауыстыру немесе бекіту, оқпандарды тазалау үшін құрылғылар орнату.

Г.16.6 Үйішілік жабдықтардың барлық түрін дайындау.

Г.16.7 Газ плиталарды жөндеу.

Г.16.8 Тұрғын үйлердің және коммуналдық және әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объекттердің маңайындағы аумақтарда орындықтар орнату және жөндеу.

ЕСКЕРТУ:

1.Әрбір нақты жағдайда ағымдағы жұмыстарының жөндеуінің тізімімен игерілген және ағымдағы жөндеуге бекітілген жоба-сметалық құжаттамасымен анықталады. Жоба-сметалық құжаттамасындағы жұмыстардың мазмұнына және тізіміне тапсырма беруші жауапкершілік болады.

Ғимараттарды, құрылыстарды, үй жанындағы аумақтарды ұстау бойынша қызметтердің және техникалық қызмет көрсету бойынша жұмыстардың үлгілік тізімі: үйлер мен құрылыстарды және үй маңындағы аумақтарды ұстау, санитарлық- техникалық қызмет көрсету, үйшілік желілерге қызмет көрсету, жарық беру, лифтілерді ұстау [1,5,6]

Д.1 Жалпы, қарастырылмаған және профилактикалық тексерулерді жүргізу

Д.2 Өртке қарсы, санитарлық- гигиеналық күйді тексеру

Д.3 Іргетастар мен жертөле жайларына қызмет көрсету бойынша қызметтер

Д.3.1 Ғимараттардың түпшелеріндегі ағарларды продухов ашу және жабу.

Д.3.2 Деформацияларды қадағалау үшін құрылымдық элементтерде маяктарды орнату.

Д.3.3 Кіріс есіктердегі серіппелерді шешу және орнату.

Д.3.4 Жертөле жайларының ішкі жағынан іргетас қабырғаларында ескі ерітіндіден түсіп қалған немесе қалып қойған жекелеген тастарды ерітіндіде салу.

Д.3.5 Іргетастардың қалауындағы тұрақтандырылған жарықтарды бітеу.

Д.4 Қабырғалар

Д.4.1 Деформацияларды қадағалау үшін құрылымдық элементтерде маяктарды орнату.

Д.4.2 Кірпіш қабырғалардағы ұсақ жарықтарды ерітіндімен бітеу.

Д.5 Ғимараттардың қасбеттері

Д.5.1. Құлайын деп қауіп төндіретін жекелеген кірпіштерді тықылдатып тексеру, күшейту.

Д.5.2. Балконның еденінің (төбенің) қабырғаларда жанасу жерлеріндегі жарықтарды бітеу.

Д.6 Арақабырғалар

Д.6.1 Деформацияларды қадағалау үшін құрылымдық элементтерде маяктарды орнату.

Д.7 Аражабындар мен едендер

Д.7.1 Деформацияларды қадағалау үшін құрылымдық элементтерде маяктарды орнату.

Д.8 Шатырлар мен жабындар

Д.8.1 Болат жабынының тарақтарының қаяуларын, учаскелерін сылау.

Д.8.2 Парапеттік қоршауларды күшейту.

- Д.8.3 Шатырлардағы есту терезелерін шынылау және жабу.
- Д.8.4 Шатырлардағы продух жабу және ашу.
- Д.8.5 Шатырлар мен жабынды қоқыстан, лайдан, жапырақтардан тазарту.
- Д.8.6 Шатырлар мен жабыннан қар мен мұзды түсіру.
- Д.8.7 Құламаларда, жекелеген жабындарда түсіп қалған болат жапырақтарын бекіту.

Д.9 Баспалдақтар мен балкондар

- Д.9.1 Деформацияларды қадағалау үшін құрылымды элементтерде маяктарды орнату.
- Д.9.2 Тас және ағаш баспалдақтардың таяныштарын, тұтқаларын немесе бұзылған бунақтіреулерді күшейту.
- Д.9.3 Тетивтерде жарылған ағаш сатыларын күшейту.
- Д.9.4 Саты алаңшаларындағы еденнің жекелеген тақталарын күшейту.
- Д.9.5 Балкондардың фаттары мен қоршауларын күшейту.

Д.10 Қосалқы жайлар

- Д.10.1 Үйдің қосалқы жайларында кіріс есіктердегі серіппелерді шешу және орнату.
- Д.10.3 Үйдің қосалқы жайларындағы терезе жақтаулары мен кіріс есіктерді күшейту.
- Д.10.4 Үйлердің қосымша жайларында жазғы жақтаулар мен фрамугалардың сыртқы жағынан отпил-слезниц күшейту.
- Д.10.5 Үйлердің қосымша жайларында ағаш, бетон, өрнекті және басқа терезе алдыларындағы саңылауларды жою.
- Д.10.6 Үйлердің қосымша жайларындағы терезе және есік маңдайшаларын күшейту.
- Д.10.7 Үйлердің қосымша жайларында терезе жақтауларының шыныларын шаң мен кірден тазарту.

Д.11 Пештер мен каминдер

- Д.11.1 Түтін және желдету арналарындағы тартымның болуы тексеру.
- Д.11.2 Түтін және желдету арналарын тазарту.
- Д.11.3 Күйеден тазарту және түтін құбырларын күйдіру.
- Д.11.4 Есіктерді бекіту.
- Д.11.5 Пештер мен каминдердің қаптауындағы жекелеген кафель тақталарды күшейту.
- Д.11.6 Пештер мен каминдердегі үйінділерді шығару.
- Д.11.7 Шатырлардағы түтін құбырларын ағарту.

Д.12 Орталықтан жылыту және желдету

- Д.12.1 Орталықтан жылыту жүйелерін реттеу және гидравликалық сынау.
- Д.12.2 Желдету жүйесін реттеу және ретке келтіру.
- Д.12.3 Орталықтан жылыту құбырлары мен аспаптарын шаю.
- Д.12.4 Құбырлардағы, аспаптар мен арматурадағы ағуды жою.

Д.12.5 Үшжүрістік крандарды реттеу.

Д.12.6 Мойынтіректі нығыздауларды қалпына келтіру.

Д.12.7 Құбырлардың оқшаулауын күшейту.

Д.12.8 Конденсациялық құмыраларды, инжекторларды, элеваторларды, араластырғыштарды, редукциялық клапандарды, реттеу крандарын және шұраларды, кір тұндырғыштарын, ауа жинағыштарды, компенсаторларды, вантуздарды тексеру және тазарту.

Д.12.9 Бекіткіш арматураны салдан тазарту.

Д.12.10 Аспаптарды бекіту.

Д.12.11 Құбырларды бекіту.

Д.12.12 Орталықтан жылыту жүйесін бұзылудан сақтау және сақтаудан шығару.

Д.12.13 Құбырларда бақылау сомындарын, муфталарды тексеру және тарту немесе оларды ауыстыру.

Д.12.14 Фланецтік қосылыстардағы төсемдерді ауыстыру және ағуды жою.

Д.12.15 Бақылау- өлшеу аспаптарын тексеру.

Д.12.16 Кеңейту бағын кір мен тоттан тазарту, оның жылудан оқшаулауын ішінара қалпына келтіру.

Д.13 Су құбыры мен су бұру

Д.13.1 Сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін реттеу және гидравликалық сынау.

Д.13.2 Су құбыры крандарындағы төсемдерді ауыстыру.

Д.13.3. Стондарды қатайту.

Д.13.4 Үйішілік су құбыры желілері мен кәріз шығуларының қоқыстарын жою.

Д.13.5 Ағызатын бөшкелерді реттеу, қоңырау мен шар клапанының төсемдерін ауыстыру.

Д.13.6 Сифондарды, жатықтарды тазарту.

Д.13.7 Тығын крандар мен араластырғыштарды сүрту.

Д.13.8. Мойынтірек нығыздауларды қалпына келтіру.

Д.13.9 шектеуші- дроссель шайбаларды орнату.

Д.13.10 Кішкене бактарды әк түзілімдерінен тазарту.

Д.13.11 Бұзылған аспаптарды қатайту.

Д.13.12 Құбырларды қатайту.

Д.13.13 Кәріз ысырмаларының ақаулықтарын тексеру.

Д.13.14 Сыртқы су жинайтын крандар мен ұстындарды жылыту.

Д.13.15 Резеңке муфталар мен унитаздардың манжеттерін ауыстыру.

Д.13.16 Кең қоныштарды шекілеу және кәріз құбырларының жапсарларын қатайту.

Д.13.17 Ғимараттардың шатырларындағы су тегеурін бактарды тазарту, шаю, зарарсыздандыру.

Д.13.18 Тексеру қақпағындағы резеңке төсемдер орнату.

Д.14 Газбен жабдықтау

Д.14.1 Газ құбырларын қосылған жерлердегі тығыз емес жерлерді жою.

Д.14.2 Құбырдағы, жабдықтағы тығын крандарын сүрту және майлау.

Д.14.3 Тығын крандарында жеткіліксіз ауыстырылатын саптарды орнату.

Д.14.4 Аражабындар, қабырғалар арқылы құбырлар өтетін жерлерде құбырларда болат манжеттерді тазарту.

Д.14.5 Газдық су жылытқыш- ұстындардағы жанарғыларды тазарту.

Д.14.6 Газ крандары- жартылай автоматтарды және автоматтардағы резеңке диафрагманы ауыстыру.

3.14.7 Газ крандары- жартылай автоматтарды және автоматтардағы нығыздауларды толтыру.

Д.14.8 Газ ұстындарының үздіксіз тартымын қамтамасыз ету.

Д.14.9 Газ крандарындағы газдың түсуі мен суды беруді реттеу.

Д.14.10 Үй газ құбырын бояу.

Д.15. Ыстық сумен жабдықтау

Д.15.1 Ыстық сумен жабдықтау жүйелерін реттеу және гидравликалық сынау.

Д.15.2 Үшжүрістік крандарды реттеу

Д.15.3 Мойынтіректік нығыздауларды қалпына келтіру.

Д.15.4 Сгондарды қатайту.

Д.15.5 Құбырлардың оқшаулауын күшейту.

Д.15.6 Балшықшыларды, ауа жинағыштарды, вантуздарды, реттеуші крандардың компенсаторларын, шұраларды, ысырмаларды тексеру және тазарту.

Д.15.7 Бойлерлерді, иіртүтіктерді, бекіткіш арматураны салдан тазарту.

Д.15.8 Аспаптарды бекіту.

Д.15.9 Құбырларды бекіту.

Д.15.10 Үйішілік құбыр желілеріндегі қоқыстарды жою.

Д.16 Электр жарық беру және күш беретін сымдар

Д.16.1 Қосатын қораптар мен қалқандықтардағы контактілік байланыстар мен сымдардың күйін ішінара тексерумен және қараумен сырттай байқап тексеру.

Д.16.2 Лампочкаларды сүрту және ауыстыру.

Д.16.3 Штепсельді тоқтетіктер мен сөндіргіштерді жөндеу.

Д.16.4 Калибрленбеген сақтандырғыштарды ауыстырумен сақтандырғыштардың және автоматты сөндіргіштердің күйін тексеру.

Д.16.5 Электр сымдардың, кабельдердің оқшаулау кедергісін өлшеу.

3.16.6 Жерлендіру контурын өлшеумен жерлендіру құрылғыларының, жабдықтың күйін тексеру.

Д.16.7 Электр желілердің бүлінген жерлерін іздеу және оларды жою.

Д.16.8 Фазалардың нөмірлерінің бояулары мен белгілерді, жазуларды қалпына келтіру.

Д.16.9 Ванналарды жерлендіруді тексеру және қалпына келтіру.

Д.16.10 Оқшаулағыштардың тұтастығын тексеру.

Д.16.11 Салбыраған ішкі электр сымын қайта тарту және қосымша бекітулер орнату.

Д.17 Лифтілер

Д.17.1 Лифтілер мен диспетчерлеу жүйелерінің жұмысы мен техникалық күйін тексеру, лифтілердің қауіпсіз жұмысын қамтамасыз ету.

Д.17.1.1 Барлық тораптар мен қауіпсіздік тізбектерін тексеру, реттеу.

Д.17.1.2 Қауіпсіздік тораптарына қатысы жоқ барлық тораптарды тексеру, реттеу.

Д.17.1.3 Тозған және лифтілердің және ДЖ сенімді жұмысын қамтамасыз ете алмайтын бөлшектердің тораптарын (жөндеу кезінде ауыстыратын бөлшектер мен тораптарды қоспағанда) анықтау және ауыстыру.

Д.17.1.4 Ұсақ зақымдалуларды жою.

Д.17.2 Лифті мен ДЖ шаң мен кірден тазарту.

Д.17.3 Майлау жұмыстары.

Д.17.4 Оймалық қосылыстарды тарту.

Д.17.5 Қалқандықтар мен тұрақты енгізу кабельдерін тексеру.

Д.17.6 Жабдықтың, кабельдердің кедергісін және жабдықтың жерлендіруінің өтпелі кедергілерін өлшеу, жерлендіруші сымдарды жөндеу.

Д.17.7 «Фаза- нөл» жібінің кедергісін толық өлшеу.

Д.17.8 Лифтілерге апатты қызмет көрсету (тұрып қалған жолаушыларды босату).

Д.17.9 Лифтілердің тораптары мен бөлшектеріне техникалық қызмет көрсету бойынша жұмыстар.

Д.17.9.1 Жүкшығыр:

- майды ауыстыру және толтырып құю;
- тежегіш сапталаларын, серіппелерді ауыстыру және оларды реттеу;
- электр магнитті реттеу;
- манжеттік нығыздауларды ауыстыру.

Д.17.9.2 Басқару станциясы:

- төмен вольтты жинақты құрылғылардың (ТЖК) аппараттарының саңылаулары мен опырылған жерлерін реттеу;

- сигналдық жанып кеткен шамдарды ауыстыру;
- сақтандырғыштарды ауыстыру.

Д.17.9.3 Жылдамдық шектегіші (ЖШ), керіп кигізілген құрылғы (КК)

Басқарушы жүйе: ЖШ, КК және ұстаушы жүйенің механизмдерін реттеу.

ЖШ, кабинаны (КЛ), тартымды арқандардың әлсіз жерлерін (ТАӘ), стационарлық тексеру постын (СТП), ЧП текеру және реттеу.

Д.17.9.4 Енгізу құрылғысы: енгізу құрылғысын тексеру.

Д.17.9.5 Лифт шахтасының тораптары мен бөлшектері:

- барлық тораптың жабдығын және қауіпсіздік тізбектерін, сездіргілерді шунттарды тексеру, реттеу;

- шағыратын аппараттарды, жарықтық таблоны тексеру;

- электр сымын, жарамсыз қораптарды, жарық беру арматурасын, сөндіргіштерді ауыстыру, жарық беру шамдарын ауыстыру.

Д.17.9.6 Бағыттаушы кабиналар мен қарсы салмақтар:

- бағыттаушылардың тіктігін салыстыру, тексеру;
- бағыттаушыларды шаю және майлау;
- бағыттаушылардың жапсарларын тексеру және тазарту.

Д.17.9.7 Қарсы салмақ:

- саңылауларды реттеу;
- жапсырмаларды ауыстыру;
- майлау аппараттарын тексеру;
- майлау аппараттарына май қосу.

Д.17.9.8 Шахтаның есіктері (ШЕ)::

- ШЕ жармаларын реттеу;
- ШЕ роликтері мен иіңтіректерін ауыстыру;
- жанып кеткен шамдарды, шақыратын аппараттарды, жарықтық табло мен көрсеткіштерді ауыстыру.

Д.17.9.9 Кабина:

- саңылауларды реттеу;
- жапсырмаларды ауыстыру;
- майлау аппараттарын тексеру;
- майлау аппараттарына май қосу;
- жылжымалы еденнің сөндіргіші мен механизмін реттеу, тексеру;
- кабина есігінің (КЕ) үш арқанды белдігі мен серіппесіне ауыстыру;
- КЕ сымна арқалықтың жабдығын тексеру және реттеу;
- лифтіні басқару панелін тексеру;
- кабинаны тоқтату дәлдігін тексеру және реттеу.

Д.17.10 Барлық диспетчерлеу сигналдарының пульса өтуін, кабина мен машина жайларынан дауыс зорайтатын байланыстың сапасы мен шақыру дұрыстығын, барлық лифттерде қашықтан қосу- сөндіру аппараттарының жұмысқабілеттілігін тексеру, сигнал шамдарын ауыстыру.

Д.17.11 Лифтілерді диспетчерлеу кабельдерін шолу, кабельдік желілердің ресурсын анықтау.

Д.17.12 Ең көп жүк түсулер кезінде ДЖ жұмысқабілеттілігін сынау.

Д.18. Ішкі және сыртқы нөсер су ағыстары

Д.18.1 Нөсер су ағыстары жүйесін маусымдық пайдалануға дайындау.

Д.18.2 Су ағыс құбырларын, буындарды, құйғыштарды бекіту.

Д.18.3 Нөсер су ағыстарын қоқыстан тазарту.

Д.18.4 Су ағыс құбырларының тығыз емес жерлерін жою.

Д.19. Үй маңындағы аумақ

Д.19.1 Суару жүйесін бұзылудан сақтау және сақтаудан шығару.

Д.19.2 Суару жүйесін бекіту.

Д.20. Әр түрлі жұмыстар

Д.20.1 Ту ұстағыштарды, нөмірлік белгілерді, көрсеткіштерді бекіту.

Д.20.2 Зарарсыздандыру, дератизация, дезинсекция.

АҚАУ АКТІСІ

САРАПШЫЛЫҚ ҚОРЫТЫНДЫ № _____
Сараптама Тапсырыс берушісі: _____
Объектінің атауы: _____
Объектінің мекен- жайы: _____
Сараптама пәні: _____
Күйі бойынша: " ____ " _____ 201_ ж.

Ғимаратты тексеру нәтижелері бойынша ақаулардың жиынтық кестесі

Құрылымдар, элементтер, жайлар	Физикалық тозу, %	Қажетті және ұсынылатын жөндеу
Іргетастар. Төсеніш		
Қабырғалар, қалқалар		
Аражабындар мен жабын		
Едендер		
Сатылар		
Төбе		
Инженерлік жүйелер		
Жертөле		
Жалпы үй элементтері		
Балкон		
Күн қағар		

Библиография

[1] Қазақстан Республикасының 16.07.2001 N 242-ІІ «Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңы.

[2] Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі «Тұрғын үй қатынастары туралы» Ереже. ҚР ҚНЖЕ 1.01-32-2005 Құрылыс терминология.

[3] Қазақстан Республикасы Президентінің 01.02.2010 № 922 бұйрығымен бекітілген «Қазақстан Республикасының 2020 жылға дейін стратегиялық даму жоспары».

[4] Қазақстан Республикасы Үкіметінің 30.04.2011 № 473 Қаулысымен бекітілген «Қазақстан Республикасының тұрғын үй- коммуналдық шаруашылығын 2011- 2020 жылдарға модернизациялау бағдарламасы».

[5] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары» ҚР ИСМ ҚІК 27.02.2004ж. 76 бұйрығымен бекітілген.

[6] ВСН 41-85 (р) «Тұрғын ғимараттарды күрделі жөндеу бойынша жұмыс өндірісі жобалары мен ұйымдастыру жобаларын әзірлеу бойынша нұсқаулық» Жарамдылық мерзімі ҚР Меммұрқұрыл 06.01.1992 ж № АК-6-20-19 хатымен ұзартылған.

[7] ВСН 58-88 (р) «Коммуналдық және әлеуметтік- мәдени мақсаттағы ғимараттарды, объектілерді қайта құруды, жөндеуді және техникалық қызмет көрсетуді ұйымдастыру және жүргізу туралы ереже» Мәскеу 1990.

[8] ДБН В.3.2-2-2009 «Тұрғын үйлер. Қайта құру және күрделі жөндеу» Украинаның Аймақтық дамыту және құрылыс министрлігінің 22.07.2009 №295 бұйрығымен бекітілген.

[9] В.Т. Роботов және басқ. Құрылыстағы жобалық- сметалық іс және банктерді бақылау. Оқу құралы. М.: 1956г, 320б.

[10] «Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал- жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Құрылыс машиналарын пайдалануға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Өзгертулер мен толықтырулар. 3 Шығарылым.» ҚР ИСМ ҚІК 28.12.2006 № 493 бұйрығымен бекітілген.

[11] «Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал- жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Өзгертулер мен толықтырулар. 4 Шығарылым» ҚР ИСМ ҚІК 26.12.2007ж. 474 бұйрығымен бекітілген.

[12] Өзгертулер мен толықтырулар. 5 Шығарылым Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал- жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (ҚР ҚН 8.02-05-2002, ҚР ҚН 8.02-06-2002, ҚР РДС 8.02-03-2002)» ҚР ИСМ ҚІК 30.12.2008 № 600 бұйрығымен бекітілген.

[13] БНМБ «Құрылыс, монтаждау және құрылыс- жөндеу жұмыстарына бірыңғай нормалар мен бағалар» КСРО Мемқұрыл, КСРО Мемөңбекком, ВЦСПС хатшылығының 05.12.1986 № 43/512/29-50 қаулысымен бекітілген. Түзетулер (БСТ № 4 1988).

[14] БНМБ «Құрылыс, монтаждау және құрылыс- жөндеу жұмыстарына бірыңғай нормалар мен бағалар» КСРО Мемқұрыл, КСРО Мемөңбекком, ВЦСПС хатшылығының 05.12.1986 № 43/512/29-50 қаулысымен бекітілген. Түзетулер (БСТ № 4 1988).

[15] «Сейсмикалық қауіпті аудандардағы тұрғын және қоғамдық ғимараттарды күрделі жөндеу кезінде құрылымдарды күшейту бойынша жұмыстардың құрамы мен бағдарлық құнын анықтау бойынша анықтамалық құрал.

[16] ҚР ҚН 8.02-02-2002 8.02-03-2002 8.02-05-2002 8.02-06-2002 (2004 бас.) «Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал- жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Өзгертулер мен толықтырулар. 1 Шығарылым».

[17] ҚР ҚН 8.02-01-2002 8.02-03-2002 8.02-05-2002 8.02-06-2002 8.02-07-2002 РДС 8.02-03-2002 (2005 бас.) «Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал-жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Өзгертулер мен толықтырулар. 6 Шығарылым.

[18] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағаларды қолдану бойынша жалпы ереже».

[19] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 51 Жинақ. Жер қазу жұмыстары».

[20] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 52 Жинақ. Іргетастар».

[21] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 53 Жинақ. Қабырғалар».

[22] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 54 Жинақ. Аражабындар».

[23] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 55 Жинақ. Аражабындар».

[24] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 56 Жинақ. Ойықтар».

[25] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 57 Жинақ. Едендер».

[26] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 58 Жинақ. Төбелер, жабындар».

[27] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 59 Жинақ. Баспалдақтар, кіре берістер».

[28] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 60 Жинақ. Пеш жағу жұмыстары».

[29] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 61 Жинақ. Сылау жұмыстары».

[30] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 62 Жинақ. Сырлау жұмыстары».

[31] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 63 Жинақ. Шынылау, тұсқағаз жапсыру және қаптау жұмыстары».

[32] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 64 Жинақ. Жабыстыру жұмыстары».

[33] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 65 Жинақ. Ішкі санитарлы-техникалық жұмыстар. Ресей Құрылмин СНМБ-91Р "Ішкі санитарлы- техникалық жұмыстар" 65 жинағының орнына, 1995 оған өзгертулермен және толықтырулармен».

[34] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 66 Жинақ. Сыртқы инженерлік тораптар.

[35] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2004 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНМБ – 2001Р). 67 Жинақ. Электр монтаждау жұмыстары.

[36] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНмБ – 2001Р). 68 Жинақ. Абаттандыру».

[37] ҚР ҚН 8.02-05-2002 (2003 бас.) «Құрылыс- жөндеу жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары (СНмБ – 2001Р). 69 Жинақ. Басқа құрылыс- жөндеу жұмыстары».

[38] ҚР ҚН 8.02-05-2002 8.02-03-2002 (2006 бас.) «Құрылыс жұмыстарына сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Құрылыс машиналарын пайдалануға сметалық нормалар мен бағалардың жинағы. Өзгертулер мен толықтырулар. Шығарылым 3».

[39] ҚР ҚН 8.02-05-2002 8.02-06-2002 «Құрылыс, құрылыс- жөндеу жұмыстарына және құрал- жабдықты монтаждауға сметалық нормалар мен бағалардың жинақтары. Өзгертулер мен толықтырулар. 4 Шығарылым».

Содержание

1 Область применения.....	55
2 Нормативные ссылки.....	55
3 Основные термины и определения.....	56
4 Общие положения.....	58
5 Реконструкция и капитальный ремонт зданий и объектов.....	59
5.1 Реконструкция зданий.....	59
5.2 Капитальный ремонт.....	60
5.3 Планирование и осуществление реконструкции и капитального ремонта зданий.....	62
6 Требования, предъявляемые к работам по реконструкции и капитальному ремонту.....	63
6.1 Общие положения.....	63
6.2 Обследование конструкций фундаментов, подземных и надземных частей зданий.....	63
6.3 Особенности инженерно-геологических изысканий.....	64
6.4 Градостроительные требования.....	65
6.5 Требования и условия к объемно-планировочным решениям.....	65
6.6 Требования к конструктивным решениям.....	68
6.7 Санитарно-эпидемиологические требования.....	69
6.8 Требования пожарной безопасности.....	69
6.9 Требования к инженерным системам и оборудованию.....	70
6.10 Требования к жилым зданиям, расположенным в сложных инженерно-геологических условиях.....	73
6.11 Требования к энергосбережению.....	76
6.12 Технологические требования.....	76
7 Техническое обслуживание зданий и сооружений.....	76
8 Система технического осмотра зданий и сооружений.....	77
8.1 Плановый осмотр.....	77
8.2 Внеплановый осмотр.....	78
9 Текущий ремонт зданий и объектов.....	78
9.1 Общие положения.....	78
9.2 Организация и планирование текущего ремонта.....	80
9.3 Требования к организации текущего ремонта.....	80
10 Составление сметной документации на работы по осуществлению ремонта.....	82
10.1 Виды ремонтных работ и порядок их осмечивания.....	82
10.2 Объем и содержание проектно-сметной документации на ремонтные работы.....	83
10.3 Накладные расходы и дополнительные затраты, учитываемые в проектно-сметной документации по капитальному ремонту.....	84
Приложение А (информационное).....	85
Приложение Б (информационное).....	86
Приложение В (информационное).....	92
Приложение Г (информационное).....	93
Приложение Д (информационное).....	98
Приложение Е (информационное).....	104
Библиография.....	105

РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

Дата введения – 01.05.2012

1 Область применения

1.1 Настоящие Нормы устанавливают состав и порядок функционирования системы реконструкции, капитального и текущего ремонтов жилых зданий (одноквартирных и многоквартирных, общежитий, специализированных жилых домов для лиц преклонного возраста и маломобильных групп населения, встроенных и пристроенных помещений, независимо от периода их строительства) и объектов коммунального и социально-культурного назначения.

1.2 Нормы распространяются так же на проектирование реконструкции зданий и помещений различного назначения, что переоборудуются под жилые.

1.3 Нормы не распространяются на специальное оборудование зданий и объектов, а также на устройства автоматизации санитарно-технических, противопожарных и других технологических установок.

1.4 Нормы обязательны для применения всеми юридическими и физическими лицами на территории Республики Казахстан осуществляющих реконструкцию, капитальный, текущий ремонты и техническое обслуживание зданий.

2 Нормативные ссылки

В настоящих Нормах использованы ссылки на следующие документы:

СНиП РК 1.03-03-2010 «Положение об авторском надзоре разработчиков проектов за строительством предприятий, зданий, сооружений и их капитальным ремонтом».

СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах».

СНиП РК 3.02-43-2007* «Жилые здания».

СНиП РК 4.02-42-2006 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

СНиП РК 1.02-01-2007* Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство.

СНиП РК 3.02-10-2010 «Устройство систем связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования».

СН РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

СН РК 1.04-03-2002 «Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения».

СН РК 1.04-07-2001 «Организация и проведение планово-предупредительного ремонта водопроводно-канализационных сетей и сооружений».

СН РК 2.04-01-2009 Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения.

СН РК 2.04-21-2004 «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий».

РДС РК 1.04-15-2004 «Правила технического надзора за состоянием зданий и сооружений».

РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

«Правила пользования тепловой энергией», утвержденные приказом МЭМР РК от 24.01 2005 г., №10.

Правила эксплуатации зданий и сооружений с технически сложными системами и механизмами», утверждены приказом Приказом и.о. Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 декабря 2010 года № 606.

3 Основные термины и определения

В настоящих нормах применяются следующие термины:

Реконструкция здания, объекта: комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменениями основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности), функционального назначения, заменой отдельных конструкций или их элементов и инженерного оборудования, осуществляемых в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг, максимального устранения физического и морального износа здания

Капитальный ремонт здания, объекта: комплекс работ, в процессе которых производится замена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов. Исключение составляет восстановление, или замена основных конструкций (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен и крыш зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей и др.). Проводится с целью восстановления ресурса здания с заменой (при необходимости) конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт здания, объекта: комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производится с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей [1,3].

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

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

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

Модернизация зданий и сооружений: разновидность капитального ремонта с целью устранения износа, состоящего в несоответствии их планировки, конструкций и инженерного оборудования современным нормативным требованиям.

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

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

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

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

Предельные состояния: состояния, при которых конструкция, основание (здание или сооружение в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям или требованиям при производстве работ (возведении).

Эксплуатация здания или сооружения: использование здания или сооружения по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Эксплуатационные показатели: совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания (объекта), обуславливающих его эксплуатационные качества [1,6].

Ветхое состояние зданий (объекта): состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния соответствует физическому износу в пределах 60-80 %.

Нормальная эксплуатация: эксплуатация, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиями на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

Устаревший жилищный фонд: совокупность объектов жилья всех форм собственности, которые по своему техническому состоянию не отвечают современным условиям обеспечения безопасного и комфортного проживания, установленными государственными строительными стандартами, санитарно-гигиеническими и другими нормами и правилами.

Нежилое помещение: отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом [16].

Пристройка: вид реконструкции, при которой увеличивается площадь здания за счет создания новых помещений, которые непосредственно примыкают к его наружным стенам [1,3,5,6].

Надстройка: вид реконструкции, при которой увеличивается площадь здания за счет устройства над его верхним этажом одного и нескольких дополнительных этажей.

Придомовая территория: территория вокруг здания, которая определена актом на право собственности или пользования земельным участком и предназначена для обслуживания зданий [1,3,5].

Дефектный акт: документ являющийся основой для проведения восстановительного или полного ремонтов повреждений.

Инженерное оборудование зданий (квартир, помещений): комплекс технических устройств, обеспечивающих благоприятные (комфортные) условия быта проживающих, включающий системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, газоснабжения и электроснабжения, а также средства

мусороудаления и пожаротушения, лифты, телефонизацию, радиофикацию и другие виды внутреннего благоустройства.

4 Общие положения

4.1 Система реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также технического обслуживания жилых зданий и объектов социально-культурного назначения представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов, нормального их функционирования в течение всего периода их использования по назначению.

Комплекс перечисленных мероприятий должен охватывать материальные, трудовые, финансовые ресурсы, при условии соблюдения требований а–нормативно-технической документации (НТД) и законодательных актов, действующих в Республике Казахстан.

4.2 При планировании ремонтно-строительных работ периодичность проведения капитального и текущего ремонтов может приниматься в соответствии с Приложением А (для зданий, объектов) и Приложением Б (для элементов зданий, объектов).

4.3 Сроки проведения реконструкции зданий и объектов должны определяться социальными потребностями и, как правило, совпадать со сроками капитального ремонта, и определяться на основе оценки их технического состояния.

4.4 Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

4.5 Жилые здания и объекты социально-культурного назначения после реконструкции или капитального ремонта должны отвечать назначению и основным требованиям к ним. Основные требования, которым должны отвечать здания на протяжении всего периода их эксплуатации, заключаются в обеспечении:

- безотказности работы строительных конструкций и инженерного оборудования;
- необходимого уровня комфортности проживания или обслуживания, благоустройства и санитарного состояния здания и придомовых территорий;
- нормативных показателей теплозащиты и энергосбережения;
- пожарной безопасности;
- нормативной шумозащите;
- нормативной инсоляции здания и окружающей застройки.

4.6 При реконструкции и капитальном ремонте здания, размещенного в плотной городской застройке, необходимо провести анализ неблагоприятного воздействия на рядом стоящие существующие здания и сооружения, а также негативного влияния последствий застройки на новый возводимый объект с целью обеспечения их эксплуатационной пригодности и безопасности.

4.7 Реконструкция и капитальный ремонт должны осуществляться по предварительно разработанным проектам в полном соответствии с действующими нормативными документами.

5 Реконструкция и капитальный ремонт зданий и объектов

5.1 Реконструкция зданий

5.1.1 При реконструкции зданий (объектов) в соответствии с действующими нормами проектирования могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, не влияющее на прочность здания, а при наличии необходимых обоснований и согласований, возведение встроенно-пристроенных помещений, или их частичная разборка;
- повышение теплотехнических свойств в ограждающих конструкциях зданий (объектов);
- повышение уровня надежности инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

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

5.1.3 Реконструкция должна осуществляться только в соответствии с рабочим проектом, прошедшим экспертизу в установленном порядке.

5.1.4 Рабочий проект (для крупных объектов-проект) реконструкции здания, сооружения предусматривает:

- полное, или частичное переустройство объекта с изменением технических характеристик габаритных размеров здания, сооружения;
- внесение дополнений в существующие конструктивные схемы зданий и сооружений (мансарды, надстройки, пристройки, консоли, площадки, подземные, наземные переходы, проходные каналы);
- восстановление, либо полную замену всех инженерных коммуникаций;
- усиление несущих конструкций;

5.1.5 До начала работ по проектированию реконструкции необходимо в обязательном порядке вне зависимости от состояния провести техническое обследование здания, с выдачей экспертного технического заключения. Обследование здания производить по СН РК 1.04-04-2002.

5.1.6 На основании исходных данных об объеме и видах ремонтно-строительных работ, согласно задания заказчика проектировщик, имеющий соответствующую лицензию, разрабатывает проектно-сметную документацию.

5.1.7 Проект реконструкции, проходит в установленном местными органами управления согласование и передается заказчиком в органы госэкспертизы.

5.1.8 Для разработки проекта реконструкции здания необходимо наличие следующего пакета документов:

- архитектурно-планировочное задание, выданное уполномоченными местными архитектурно-строительными органами, или управлениями;
- топографическая съемка М 1:500, действующая на момент начала разработки проекта ;
- инженерно-гидро-геологическая характеристика условий застройки (гидрогеологические изыскания)
- технические условия организаций, обеспечивающих организацию связи, подачу тепловой, электрической энергии, газоснабжение, водоснабжение, отведение сточных и

ливневых вод , другие услуги,предполагаемые к использованию при эксплуатации реконструируемого объекта;

- техническое заключение организации, или эксперта,имеющих соответственно лицензию, или сертификат на ведение соответствующих видов деятельности;

- технический паспорт здания с указанием степени физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов и сроков ранее проведенных капитальных ремонтов и реконструкций, при его отсутствии -обмерочные чертежи, выполненные специализированной организацией и выданные заказчику для целей проведения реконструкции здания на момент начала проектирования;

5.1.9 Реконструкция памятников архитектуры или исторической застройки предусматривает улучшение эксплуатационных характеристик здания, сооружения, комплекса, создание условий для их эффективного использования, и восстановление и сохранение первоначального облика.(Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-ІІ

5.1.10 Собственники памятников истории и культуры, должны согласовывать производство работ по ремонту с уполномоченным органом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия (согласно Закона РК «Об охране и использовании историко-культурного наследия»).

5.1.11 Для проведения исследований, проектных и реставрационно-консервационных работ памятников истории и культуры проектные и подрядные организации должны иметь лицензии, выданные уполномоченным органом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия (согласно Закона РК «Об охране и использовании историко-культурного наследия»).

5.2 Капитальный ремонт

5.2.1 Проведение капитального ремонта подразумевает частичную, или полную остановку функционирования здания,сооружения;

5.2.2 Капитальный ремонт можно разделить на две основных категории:

- комплексный капитальный ремонт. Эти работы предполагают ремонт всего здания или сооружения (либо отдельных его секций – например, несколько этажей);

- выборочный капитальный ремонт. В данном случае восстанавливаются отдельные конструкции здания (фундамент, кровля и т.п.), либо инженерные системы (водопроводные и отопительные сети, электроснабжение и т.п.).

5.2.3 Стоимость капитального ремонта определяется в зависимости от видов и категорий работ.

5.2.4 При комплексном капитальном ремонте восстанавливают все изношенные и поврежденные части, конструкции и оборудование зданий или сооружений. Поэтому в данном случае одновременно может производиться замена инженерных систем, восстановление фундамента, усиление несущих конструкций, замена крыши, повышение уровня благоустройства и т.д.

5.2.5 Выборочный капитальный ремонт применяется в тех случаях, когда здание или сооружение, в целом, имеет удовлетворительное техническое состояние и требуется замена или восстановление лишь отдельных его элементов.

5.2.6 При капитальном ремонте выполняются следующие работы:

- обследование зданий (энергетическое и техническое), подготовка рабочего проекта с составлением рабочих чертежей и проведением конструкторских расчетов на усиление несущих ответственных конструкций;

- ремонтно-строительные работы по восстановлению, повышению устойчивости зданий и сооружений, сейсмоусиление, замена изношенных элементов зданий и оборудования;

- устранение неисправностей изношенных конструкций и деталей, восстановление, или замена на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные и теплозащитные свойства. При этом осуществляется экономически целесообразное совершенствование здания или, направленное на улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство придомовой территории;

- утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций);

- замена инженерных сетей и коммуникаций;

- переустройство совмещенных неветилируемых крыш на вентилируемые (по рабочим чертежам);

Подробнее в приложении В.

5.2.7 Перечень возможных работ при капитальном ремонте приведен в приложении В.

5.2.8 Оценка сейсмобезопасности зданий, объектов в районах с сейсмичностью 7-10 баллов должна выполняться в соответствии с требованиями СНиП РК 2.03-30-2006. Обследование несущих конструкций зданий, объектов должно выполняться в соответствии с требованиями, изложенными в СН РК 1.04-04-2002.

5.2.9 Капитальный ремонт может осуществляться, как, по всему зданию (объекту) в целом, так и по его части (секция, несколько секций).

5.2.10 Потребность в реконструкции, капитальном ремонте определяется в порядке, приведенном в данных нормах с учетом технического состояния основных конструкций здания.

5.2.11 При планировании и осуществлении реконструкции зданий (объектов) их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции.

5.2.12 Стоимость работ по реконструируемым зданиям (объектам) должна определяться, как сумма произведенных всех затрат, включая затраты на обследование, изыскания, проектирование, монтаж, демонтаж, восстановление, приобретение изношенного оборудования и других элементов и узлов.

5.2.13 Рабочий проект на реконструкцию в своем составе должен иметь обновленный технический паспорт здания (сооружения).

5.2.14 Расчетные сроки и продолжительность реконструкции и капитального ремонта определяются на основании проекта организации строительно-монтажных и ремонтно-восстановительных работ (далее-ПОС), согласно расчета с использованием разработанной сметной документации.

При этом, расчетная продолжительность капремонта (реконструкции) находится в обратно-пропорциональной зависимости от общей суммы людских трудовых и материальных затрат и производительности труда, направленных на выполнение поставленной задачи.

5.2.15 Проектирование реконструкции или капитального ремонта здания (объекта) должно производиться с учетом архитектурно-планировочного задания района застройки.

5.2.16 Разработка, согласование и утверждение проектно-сметной документации на реконструкцию или капитальный ремонт зданий должны производиться в соответствии с требованиями СНиП РК 1.02-01-2007*, СН РК 1.04-01-2002.

5.2.17 Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать одного года. Устаревшие проекты должны перерабатываться организациями или отдельными лицами, имеющими лицензии на выполнение соответствующих работ и переутверждаться в установленном порядке.

5.2.18 Экспертиза проекта реконструкции и капитального ремонта проводится в соответствии с действующим законодательством об архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Казахстан.

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

5.2.20 Приемка в эксплуатацию зданий и объектов после реконструкции и капитального ремонта производится в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3 Планирование и осуществление реконструкции и капитального ремонта зданий

5.3.1 Капитальный ремонт и реконструкция осуществляется на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции (согласно приложениям А, Б) [3,5].

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

5.3.3 Планирование реконструкции городских застроек должно осуществляться в соответствии долгосрочных Генеральных планов (авт.) по предварительному информированию владельцев жилого фонда (Физических и юридических лиц)

5.3.4 Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов государственной собственности должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления местных исполнительных органов.

5.3.5 Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) осуществляется на основании проектно-сметной документации и дефектных актов, являющихся дополнением к проектным и конструкторским проработкам. Договорная цена капитального ремонта и реконструкции здания и сооружения определяется на основе утвержденной проектно- сметной документации, прошедшей в установленном порядке государственную, или ведомственную экспертизу.

5.3.6 За итогом смет должны указываться возвратные суммы - стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженерного и технологического оборудования, пригодных для повторного использования.

5.3.7 Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать и учитывать [7,8,9,10]:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;
- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, изменению функционального назначения помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;
- разработку проекта организации строительства (ПОС) и производства работ по капитальному ремонту, реконструкции (ППР) который разрабатывается подрядной организацией.

6 Требования, предъявляемые к работам по реконструкции и капитальному ремонту

6.1 Общие положения

6.1.1 При разработке проектов реконструкции и капитального ремонта жилых зданий следует руководствоваться действующими нормативными документами в строительстве.

6.1.2 Здания после реконструкции или капитального ремонта должны соответствовать назначению и основным требованиям к ним в течение всего периода эксплуатации. Основные требования состоят в обеспечении:

- прочности, устойчивости и надежности здания с учетом влияния различных факторов, характерных для конкретных районов и регионов;
- необходимого уровня комфортности проживания, благоустройства и санитарного состояния дома и придомовых территорий;
- нормативных показателей теплозащиты и энергосбережения;
- пожарной безопасности;
- нормативной шумозащиты;
- нормативной инсоляции здания и окружающей застройки.

6.1.3 При реконструкции и капитальном ремонте жилого здания, расположенном в плотной городской застройке, необходимо провести анализ его влияния на окружающие здания и сооружения с целью обеспечения их эксплуатационных качеств, прочности и устойчивости.

6.1.4 Отклонения от действующих нормативных документов должны быть согласованы в установленном порядке с соответствующими государственными органами надзора и контроля [1,5].

6.2 Обследование конструкций фундаментов, подземных и надземных частей зданий

6.2.1 Техническое заключение, составляемое специалистами о возможности реконструкции и капитального ремонта жилого дома должно включать [1,5]:

- данные о существующих на период обследования нагрузках на фундаменты дома;
- сведения о выявленных деформациях здания и характерные изменения с описанием существующего состояния строительных конструкций и здания в целом;
- данные о техническом состоянии существующих инженерных сетей;
- данные о динамике изменений нагрузок на здание и их распределение на фундаменты (участка) до и после реконструкции или капитального ремонта;

- проверочные расчеты существующих и ожидаемых после реконструкции и капитального ремонта давлений на грунтовое основание;
 - данные инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий (обобщение архивных материалов, описание и зарисовки шурфов и скважин, геологические разрезы по основным направлениям расположения несущих конструкций, физико-механические характеристики грунтов основания, необходимые для расчета основания фундаментов здания по первой и второй группам предельных состояний, сведения о глубине залегания подземных вод, изменения их уровня в осенне-весенний период, состав и характер их агрессивности к материалу фундаментов);
 - прогноз дополнительных средних осадок (просадок) фундаментов здания и их неравномерности после реконструкции и капитального ремонта;
 - выводы и рекомендации о возможности реконструкции или капитального ремонта здания, включая методы укрепления оснований и усиления фундаментов.
- 6.2.2 Техническое обследование жилых зданий и сооружений выполняются специалистами соответствующей квалификации имеющие лицензию. Материалы обследований включатся в состав рабочего проекта.

6.3 Особенности инженерно-геологических изысканий

6.3.1 Инженерно-геологические изыскания в необходимых случаях проводятся для разработки проектов реконструкции и капитального ремонта зданий.

6.3.2 Инженерно-геологические изыскания при реконструкции и капитальном ремонте зданий должны обеспечивать комплексное изучение инженерно-геологических и гидрогеологических условий уже застроенной площадки, негативные последствия техногенных воздействий застройки (учет изменений свойств грунтов: уплотненность, подтопляемость, загрязненность и возможности их дополнительного нагружения и др.), состояние, тип и размеры фундаментов для получения достоверных данных о несущей способности грунтов оснований и прочности существующих фундаментов, необходимых для принятия эффективных проектных решений по их укреплению и усилению.

6.3.3 Состав, объемы и методы инженерно-геологических изысканий проектная организация определяет в зависимости от цели реконструкции и капитального ремонта зданий и их технического состояния, сложности инженерно-геологических условий.

6.3.4 Инженерно-геологическим изысканиям должны предшествовать сбор и анализ имеющихся архивных данных об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях застроенных участков расположения существующих зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту: о проблемных грунтах (просадочных, набухающих, засоленных, плавунных, заторфованных, намывных, насыпных и т.д.), о территориях с особыми условиями (подрабатываемые, сейсмические, оползнеопасные, карстовые, подтопляемые т.д.).

6.3.5 Инженерно-геологические изыскания при реконструкции и капитальном ремонте зданий должны включать:

- определение характера грунтовых напластований, физико-механических грунтов в пределах активной зоны основания существующих фундаментов с учетом влияния техногенных факторов застройки, уровня грунтовых вод;
- детальное обследование оснований и фундаментов в открытых шурфах;
- определение типа основания и конструкции фундамента, его формы в плане, размеров и глубины заложения;
- установление дефектов и вида материала фундамента с применением разрушающих (механических) или неразрушающих (геофизических) методов;

- отбор проб материалов фундаментов для лабораторных испытаний;
- отбор монолитов и образцов грунта основания непосредственно под подошвой и вне подошвы фундамента, а также пробы грунтовой воды для лабораторных исследований;
- установление наличия гидроизоляции;
- выявление наличия и местоположения существующих подземных сооружений, (подвалов, фундаментов снесенных зданий, тоннелей, инженерных коммуникаций, колодцев, подземных выработок и т.п.).

6.4 Градостроительные требования

6.4.1 При разработке проектов реконструкции или капитального ремонта зданий, а также проектов благоустройства придомовых территорий, проекты должны быть увязаны с архитектурно-художественным решением существующей жилой застройки (квартала, микрорайона, жилого массива) [1,12].

6.4.2 Проекты благоустройства придомовых территорий зданий, при необходимости, должны предусматривать перестройку существующих проездов, дорог, тротуаров, дорожек, внутриквартальных ливнеотводных и дренажных систем, зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр, малых архитектурных форм, а также возможность создания дополнительных автостоянок, включая потребности маломобильных групп населения.

6.4.3 При проектировании благоустройства необходимо максимально учитывать особенности земельного участка, сохраняя по возможности окружающую среду.

6.4.4 Благоустройство придомовой территории (участка), в том числе конструкция мощения, организация озеленения, размещения малых форм, должно обеспечивать безопасное передвижение пешеходов, возможность движения и разворота тех видов транспорта, въезд которых предусмотрен на территорию участка.

6.4.5 Организация в пределах территории (участка) тупиковых проездов без разворотных площадок допускается в исторически сложившихся районах при условии, что длина таких тупиковых проездов не превышает 30 м.

6.4.6 На территории каждого участка должно быть оборудовано место для установки контейнеров для сбора отходов. Устройство общих площадок для контейнеров, обслуживающих смежные участки, допускается по согласованию между их владельцами.

6.4.7 В исторически сложившихся районах городов расстояние от проезда к жилым домам с квартирами на первых этажах должно быть, как правило, не менее 3,5 м.

6.4.8 Автостоянки и другие объекты нормированных функциональных зон могут быть организованы за пределами придомовых территорий жилых домов и устроены при наличии соответствующих резервных площадей (после согласований в установленном порядке).

6.4.9 При реконструкции одного или группы жилых зданий в стесненных условиях городской застройки следует предусматривать подземный гараж с эксплуатируемым перекрытием.

6.5 Требования и условия к объемно-планировочным решениям

6.5.1 Реконструкция жилых зданий может осуществляться [15]:

- как с сохранением существующего количества и типов квартир на этажах, так и с объединением и совершенствованием существующей планировки. При этом могут

осуществляются работы по увеличению площади кухонь и жилых комнат за счет внутренних перепланировок и пристроек в виде эркеров;

- с увеличением общей площади зданий за счет использования чердачных объемов, надстройки мансард, одного или нескольких этажей, различных пристроек;

- с межквартирной трансформацией за счет объединения квартир, расположенных как на одном этаже, так и на смежных этажах (по горизонтали и вертикали).

6.5.2 Расположенные на одном этаже смежные квартиры (две и более) при реконструкции преобразовываются в смежно-изолированные квартиры. При этом сохраняются существующие выходы из объединенных квартир и отдельные кухни и санузлы (туалеты, ванные комнаты).

6.5.3 При объединении квартир по горизонтали и вертикали допускается устраивать дополнительные проемы и отверстия в несущих стенах, перекрытиях (надподвальных, междуэтажных, чердачных) и железобетонных диафрагмах только по результатам расчетов прочности и деформаций и, как правило, с усилением.

6.5.4 Квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, в которых выполняется реконструкция, целесообразно реконструировать в специализированное жилье для пожилых людей и инвалидов, в том числе инвалидов-колясочников.

6.5.5 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий следует обеспечить эксплуатационную надежность не ниже необходимой, а также уровень комфорта проживания (по заданию на проектирование). Допускается проектировать квартиры разной комфортности в структуре одного жилого здания.

6.5.6 Допускается сохранять выступающие конструктивные элементы перекрытий (ригели, балки, ребра), если высота жилых помещений от пола до них составляет не менее 2,2 м.

6.5.7 При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых зданий (при отсутствии технической возможности) допускается не предусматривать при входах в жилые здания или в секции жилых зданий помещения для дежурного персонала (консьержки).

6.5.8 При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых зданий и отдельных квартир, если это позволяют конструктивные элементы и инженерные системы зданий, допускается:

- увеличивать площади жилых комнат, туалетов, ванных комнат и совмещенных санузлов за счет прихожей, внутриквартирных коридоров, встроенных кладовок и шкафов;

- устраивать совмещенные санузлы в отдельных квартирах независимо от количества жилых комнат (по желанию заказчиков);

- объединять помещения электрифицированной кухни и жилой комнаты в единую кухню-столовую;

- устраивать вход в жилую комнату с газифицированных кухонь-столовых. Жилая комната при этом должна иметь второй выход в негазифицированные помещения;

- устраивать вход в совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты и туалеты из других помещений квартиры, кроме кухонь.

6.5.9 Допускается при реконструкции и капитальном ремонте размещать кухни и санузлы (ванные комнаты, туалеты) над и под жилыми комнатами в соответствии с требованиями СНиП РК 3.02-43-2007.

6.5.10 Перекрытия над и под кухнями, кухнями-нишами, рабочими зонами кухонь-столовых и санитарными узлами следует проектировать с повышенной звуко- и гидроизоляцией.

6.5.11 При проектировании реконструкции зданий допускается изменение их фасадов, которое должно носить системный характер, единый для всего дома, а также устройство входов к встроенным (пристроенным) помещениям по архитектурно-планировочному заданию.

6.5.12 При проектировании реконструкции, капитальных ремонтов и перепланировок отдельных квартир без согласования с местными органами архитектуры и градостроительства запрещено [1,5,15]:

- устройство новых и расширение существующих балконов и лоджий, их остекление;

- устройство новых оконных проемов и расширение существующих оконных и балконных проемов;

- изменение форм и цветов оконных рам и балконных дверей.

6.5.13 При реконструкции 5-этажных жилых зданий индустриальной застройки (возведенных по проектам) без надстройки или с надстройкой одного этажа допускается при обосновании отсутствия технической возможности не предусматривать дооборудование зданий лифтами и мусоропроводами.

6.5.14 При реконструкции 5, 9 и 16-этажных жилых зданий индустриальной застройки (возведенных по проектам) и отдельных квартир допускается при обосновании отклонения (увеличение или уменьшение) размеров площадей помещений в квартирах, если при этом не ухудшаются санитарно-эпидемиологические требования.

6.5.15 Не допускается располагать жилые комнаты, кухни, спальни непосредственно над встроенными помещениями мусороуборочных камер и смежно с ними. Над входом во встроенные помещения для сбора отходов не должно быть окон вышеперечисленных помещений. При наличии окон других помещений на расстоянии от входа меньше чем 4 м над ним необходимо устраивать навес из негорючих материалов с выносом не менее 1 м.

6.5.16 Помещение венткамер не допускается размещать непосредственно под жилыми комнатами, спальнями и кухнями, над ними, а также смежное расположение с ними.

6.5.17 Минимальная высота расположенных в цокольных и подвальных этажах помещений теплоцентра, водомерных узлов, электрощитовых - 2м.

6.5.18 В жилых зданиях при реконструкции допускается для прокладки инженерных коммуникаций использовать техническое подполье высотой не менее 1,6 м.

6.5.19 В жилых зданиях I-III степеней огнестойкости при реконструкции допускается в виде исключения сохранять существующие входы из лестничных клеток жилой части дома в подвалы и технические подполья, которые предназначены только для прокладки инженерных коммуникаций, а также существующие помещения гражданской обороны. Все перечисленные помещения или вход на лестничную клетку должны быть отделены от лестничных клеток противопожарными перегородками 1-го типа с противопожарными дверями 2-го типа.

6.5.20 При проектировании надстройки жилых зданий следует исключить их негативное влияние на системы дымоудаления от котлов, плит и колонок, на системы вентиляции дома и на существующие рядом здания и сооружения.

6.5.21 Запрещается при реконструкции жилого здания размещение крышных котельных непосредственно на чердачных перекрытиях над жилыми квартирами.

6.5.22 При устройстве крышных котельных необходимо предусмотреть строительно-акустические мероприятия по снижению шума от теплотехнического оборудования до нормативного уровня [1,5].

6.6 Требования к конструктивным решениям

6.6.1 При разработке конструктивных решений для реконструкции и капитального ремонта жилых зданий, находящихся в особых условиях (сейсмических, оползневых и карстовых районах, набухающих и просадочных грунтов, подрабатываемых и подтопленных территорий и т.д.) должны быть учтены результаты инженерно-геологических изысканий и обследований технического состояния конструкций. Для разработки конструктивных решений заключение о техническом состоянии несущих конструкций по материалам обследований обязательно.

6.6.2 При проектировании гидроизоляции подземных частей зданий, при реконструкции и капитальном ремонте особое внимание следует уделять проектированию гидроизоляции подземных конструкций при высоком уровне грунтовых вод, при возможном подтоплении и затоплении участка.

6.6.3 При усилении зданий и отдельных несущих конструкций должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие эффективную (гарантированную) совместную работу элементов усиления и усиливаемых конструкций.

6.6.4 Расчеты и конструирование элементов здания из различных материалов (металла, железобетона, кирпича, дерева, тепло- и гидроизоляционных материалов и др.) должны выполняться согласно требованиям соответствующих нормативных документов.

6.6.5 При проектировании пристроенных к жилым зданиям объемов (нежилых помещений, кухонь и комнат, эркеров, веранд, лоджий, лифтовых шахт, мусоропроводов и т.п.) должны предусматриваться меры, обеспечивающие:

- минимальные разницы осадок фундаментов существующих зданий и объемов, пристроенных к ним;

- возможность их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств зданий и пристроек.

6.6.6 Пристраиваемые помещения проектируются на консолях при соответствующих расчетах, учитывающих техническое состояние, размеры и прочность кладки наружных стен жилых домов, подлежащих реконструкции (за исключением крупнопанельных). Данное требование распространяется только на технологически необходимые помещения, при этом длину консоли необходимо ограничивать.

6.6.7 При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых зданий следует в расчетной схеме учитывать конструктивные изменения, произошедшие в процессе их эксплуатации (перепланировка квартир, устройство новых проемов, надстроек, пристроек и т.п.).

6.6.8 Возможность частичной разборки несущих и ограждающих конструкций зданий следует определять по результатам расчетов, при этом в проектной документации должны быть отражены связанные с указанной разборкой временные организационно-технические мероприятия; кроме того, должны быть указаны элементы зданий, которые демонтируются, и определена безопасная последовательность их демонтажа с учетом особенностей и технического состояния несущих систем здания.

6.6.9 Возможность реконструкции зданий с надстройками и пристройками, с разборкой существующих и устройством новых перекрытий, стен и перегородок, закладкой существующих и выполнением новых проемов в несущих конструкциях (фундаментах, стенах, перекрытиях) должна быть подтверждена расчетом по несущей способности, устойчивости, трещиностойкости и деформативности всех несущих конструкций и здания в целом.

6.6.10 Конструкции крыш или парапетных частей зданий следует оборудовать стационарными устройствами для возможности крепления технологического оборудования, которое используется при ремонтах и реконструкции фасадов.

6.7 Санитарно-эпидемиологические требования

6.7.1 При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых зданий следует соблюдать требования по инсоляции, естественному, искусственному и совмещенному освещению, проветриванию и микроклимату помещений, защиты их от шума, вибрации, электромагнитного и радиоактивного излучения.

6.7.2 При реконструкции зданий допускается обеспечивать естественное освещение лестничных клеток через окна в наружных стенах, начиная со 2-го этажа, при невозможности устройства новых проемов. В этих случаях рекомендуется установка остекленных фрамуг, открывающихся над входными и тамбурными дверьми лестничных клеток. При оборудовании зданий навесными или пристроенными лифтами допускается снижать нормативную площадь окон лестничных клеток.

6.7.3 При проектировании реконструкции жилых зданий внутриквартирные лестницы в двухуровневых квартирах допускается выполнять без естественного освещения (с искусственным освещением) или предусматривать совмещенное освещение, включающее искусственное и естественное (верхнее и / или боковое).

6.7.4 Изменение габаритов здания в результате реконструкции не должно ухудшать нормативные уровни инсоляции, естественного освещения, вибро- и звукоизоляции в расположенных рядом домах.

6.7.5 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий следует предусматривать (по заданию заказчиков) комплекс специальной электротехнической аппаратуры, предназначенной для осуществления инженерно-технических мероприятий по защите зданий от грызунов.

6.7.6 Для обеспечения требований по экологической безопасности жилья следует применять строительные и отделочные материалы (включая материалы для изготовления встроенной мебели), которые имеют положительные заключения государственной санитарно-эпидемиологической экспертизы [1,5].

6.8 Требования пожарной безопасности

6.8.1 При проектировании реконструкции и капитальном ремонте допускается предусматривать проезды пожарных машин к фасадам жилых зданий по эксплуатируемым кровлям (перекрытиям) подземных сооружений.

6.8.2 Ширину маршей пандусов, расположенных в объемах жилых зданий, следует принимать не менее 1,2 м, уклоны - не более 10%, высоту подъема каждого марша пандуса до горизонтальной площадке - не более 0,8 м, ширину горизонтальных площадок - не менее 1,5 м. Марши с числом подъемов менее трех следует заменять пандусами.

6.8.3 Допускается сохранять существующее расстояние от дверей квартиры, жилых ячеек общежитий и в общественных зданиях до ближайшей лестничной клетки или выхода наружу.

6.8.4 В жилых зданиях, которые реконструируются, не допускается устраивать входы в лестничные клетки из сквозных проездов (арок).

6.8.5 В зданиях с условной высотой до 26,5 м, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, допускается сохранение существующих лестниц и лестничных клеток, находящихся в удовлетворительном техническом состоянии и отвечающих по

огнестойкости требованиям действующих нормативным документам, при условии оборудования квартир автоматической пожарной сигнализацией с выводом сигналов в объединенный диспетчерский пункт.

6.8.6 При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов следует составлять перечень проектных решений, которые являются обоснованными отклонениями от норм в части пожарной безопасности для согласования с органами государственного пожарного надзора [1,5,6].

6.9 Требования к инженерным системам и оборудованию

6.9.1 Общие положения

6.9.1.1 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий необходимо предусматривать замену или совершенствование всех существующих канализационных, водопроводных (холодной и горячей воды), отопительных, газовых, электрических и других систем и оборудования с изменениями, соответствующими требованиям действующих нормативных документов.

6.9.1.2 Не допускается расположение внутренних инженерных коммуникаций, оборудования, приборов учета, регулирования и контроля в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

6.9.1.3 При отсутствии в зданиях подвалов и подполий для прокладки внутренних инженерных коммуникаций необходимо проектировать технические подполья или проходные каналы с обособленными входами.

6.9.1.4 Для устройства подвалов, подполий и проходных каналов в зданиях необходимо выполнить расчеты по возможности углубления или усиление фундаментов (на основании материалов обследования технического состояния фундаментов и инженерно-геологических изысканий) [1,5,6,12].

6.9.2 Водоснабжение и водоотведение

6.9.2.1 Системы водоснабжения и водоотведения для пристроенных и встроенных в жилые здания помещений общественного назначения следует проектировать в соответствии с действующими нормативными документами.

6.9.2.2 При проектировании внутреннего водопровода и водоотведения не допускается:

- прокладка труб в дымовых и вентиляционных каналах;
- пересечения труб с дымовыми и вентиляционными каналами.

6.9.2.3 Не допускается прокладка трубопроводов внутреннего водостока (ливневых канализаций) в пределах квартир и нежилых помещений общественного назначения (встроенных и пристроенных).

6.9.2.4 Допускается устройство стояков водопровода и водоотведения в проездах домов при условии их защиты от повреждений и утепления при обязательном обеспечении нормативной ширины проезда, если иное невозможно выполнить.

6.9.2.5 Стояки системы водоотведения, проходящие через встроенные нежилые помещения, должны прокладываться в оштукатуренных коробах, пилонах или штробах и без устройства ревизий [1,15].

6.9.2.6 Каждая квартира должна быть дооборудована приборами учета расхода холодной и горячей воды согласно действующим нормативным документам.

6.9.3 Отопление, вентиляция и кондиционирование

6.9.3.1 При отсутствии технической возможности обустройства системы централизованного отопления поквартирными счетчиками теплопотребления допускается при обосновании применять вертикальную систему отопления с возможностью оборудования/дооборудования указанной системы запорно-регулирующей арматурой, а также возможностью устройства приборов-распределителей тепловой энергии на отопительных приборах в каждом помещении, в каждой квартире для учета фактического теплопотребления квартир.

6.9.3.2 Для размещения внешних блоков систем кондиционирования раздельного типа (при отсутствии централизованной системы) на фасадах жилых зданий следует предусматривать специально отведенные места на балконах, лоджиях, в нишах и т.д., которые не нарушают архитектурный облик зданий в целом.

6.9.3.3 Запрещается установка наружных блоков систем кондиционирования на фасадах жилых зданий при перепланировке или капитальных ремонтах отдельных квартир.

6.9.3.4 При реконструкции и капитальном ремонте жилых домов и перепланировке отдельных квартир с кухнями-столовыми необходимо предусмотреть вытяжную вентиляцию с механическим побуждением.

6.9.3.5 Приточный воздух необходимо подавать через оконные фрамуги и другие устройства для проветривания, устанавливаемые в наружные ограждающие конструкции.

6.9.3.6 Запрещается отводить продукты сгорания газа через наружные стены при перепланировке или капитальных ремонтах отдельных квартир.

6.9.3.7 Проектирование систем отопления и вентиляции встроенных и пристроенных нежилых помещений общественного назначения следует осуществлять согласно соответствующим нормам.

6.9.3.8 В жилых домах допускается использование существующих вентиляционных каналов при их удовлетворительном техническом состоянии и подтверждении (после соответствующих обследований) их обособленности и работоспособности. Каналы в конструкциях стен, помещений, должны быть заложены в местах их соединения с вентиляционными шахтами.

6.9.3.9 При надстройках жилых зданий следует устраивать отдельные вентиляционные каналы, если невозможно увеличить сечение существующих каналов [1,12].

6.9.3.10 Системы отопления и вентиляции должны отвечать требованиям СНиП РК 3.02-43-2007 и СНиП РК 4.02-42-2006. Регулирование и учет тепла должны быть организованы в соответствии с действующими нормами и с учетом существующей в здании системы отопления.

6.9.3.11 При перепланировке помещений допускается устройство горизонтальных участков вентиляционных каналов, подающих воздух до врезки в вертикальные вентиляционные каналы, длина горизонтальных участков не должна превышать 1,8 м.

6.9.4 Электроснабжение

6.9.4.1 Надежность электроснабжения жилых зданий должна соответствовать требованиям действующим ПУЭ РК, РДС РК 4.04-19-2002, СНиП РК 4.04-10-2002, СНиП РК 2.04.05-2002, СН РК 4.04-23-2004 и РДС РК 4.04-11 -2003.

6.9.4.2. Уровень оснащения бытовыми электроприборами квартир жилых зданий определяется заданием на проектирование.

6.9.4.3 В жилых зданиях до 10-ти этажей допускается предусматривать оснащение квартир (жилых ячеек общежитий) газовыми плитами, электронагревателями и электрообогревом, в домах более 10-ти этажей - электрическими плитами.

6.9.4.4 В жилых зданиях любой этажности с квартирами для престарелых и семей с инвалидами следует предусматривать оснащение квартир (жилых ячеек общежитий) электроплитами [1,5].

6.9.5 Лифты

6.9.5.1 Подход к машинному и блочному помещениям по наклонным крышам и наружным пожарным лестницам не допускается.

6.9.5.2 При оборудовании жилых зданий лифтами, во время реконструкции необходимо обеспечивать нормативную шумозащиту подсобных помещений квартир, примыкающих к лифтовым шахтам.

6.9.5.3 При реконструкции или капитальном ремонте жилых зданий, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 350 кг, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами могут быть сохранены. При этом ширина площадки перед лифтом должна быть не менее 1,5 м. Если ширина этой площадки менее 1,2 м, то лифт должен иметь раздвижные двери.

6.9.5.4 При невозможности применения стандартных лифтов допускается использовать нестандартные лифты, выпускаемые промышленностью. Также допускается применять гидравлические лифты, кроме лифтов для транспортировки пожарных подразделений.

6.9.5.5 Машинные помещения не должны быть расположены непосредственно над жилыми комнатами, под ними, а также смежно с ними.

При многоуровневых квартирах, а также одноуровневых, проектируемых в мансардном этаже, допускается размещение машинного помещения лифтов на этаже квартиры при условии исключения проникновения в нее структурных шумов, а также воздушных шумов, превышающих допустимые гигиенические нормативы.

Шахты лифтов допускается размещать смежно с жилыми комнатами.

6.9.5.6 При проектировании многоуровневых (многоэтажных) квартир допускается остановка лифтов на том этаже квартиры, на котором устроен вход в нее.

6.9.5.7 При проектировании в мансардном этаже одноуровневых квартир допускается не предусматривать остановку лифтов на этом этаже.

6.9.5.8 При реконструкции зданий входы в машинные помещения лифтов допускается предусматривать из чердачных помещений при условии, что двери машинных отделений - противопожарные 1-го типа, а ограждающие конструкции имеют предел огнестойкости не менее REI60.

6.9.5.9 При технической невозможности устройства лифтов и подъемников для маломобильных групп населения необходимо это отклонение от норм согласовать в установленном порядке с органами государственного надзора и заказчиком реконструкции или капитального ремонта [1,6].

6.9.6 Мусороудаление

6.9.6.1 Необходимость устройства мусоропроводов в жилых зданиях исторически сложившихся районов определяется заданием на проектирование, согласованным с эксплуатирующей организацией.

6.9.6.2 При реконструкции и капитальном ремонте жилых зданий с отметкой пола верхнего этажа 11,2 м и больше и при технической невозможности устройства мусоропроводов допускается (при согласовании) располагать места сбора отходов на расстоянии не менее 20 м от входов в здания.

6.9.6.3 Пол мусороуборочных камер мусоропроводов должен быть приподнят над уровнем земли не менее чем на 0,05 м. К дверям должен вести пандус с нормированным уклоном. Ширина дверного проема камеры должен быть не менее 1,2 м.

6.9.6.4 Мусороуборочную камеру следует размещать непосредственно под стволом мусоропровода с подводкой к ней горячей и холодной воды, с трапом в полу, присоединенным к системе водоотведения.

6.9.6.5 Мусороуборочную камеру не допускается располагать под жилыми комнатами или смежно с ними.

6.9.6.6 Высота мусороуборочной камеры в свету должна быть не менее 1,95 м, а ее размеры в плане - не менее 2,0 x 1,5 м с удобным подходом к шиберу и обеспечением возможности размещения тележки с бачками для вывоза мусора, а также инвентарного инструмента. Коридор, ведущий к мусороуборочной камере, должен иметь, как правило, ширину не менее 1,3 м.

6.9.6.7 В мусоросборных камерах жилых зданий, независимо от их этажности, следует предусматривать установку спринклерных оросителей.

6.9.7 Связь и сигнализация

6.9.7.1 Жилые здания должны быть оборудованы сетями и устройствами телекоммуникаций общего пользования (связи, кабельного телевидения, интернета, диспетчеризации,) согласно СНиП РК 3.02-10-2010, СНиП РК 3.02-43-2007*, СНиП РК 3.02-10-2010

6.10 Требования к жилым зданиям, расположенным в сложных инженерно-геологических условиях

6.10.1 Общие положения

6.10.1.1 Проектирование реконструкции и капитального ремонта зданий в сложных инженерно-геологических условиях необходимо выполнять с соблюдением требований нормативных документов.

6.10.1.2 Обоснованные отклонения от действующих нормативных документов должны быть согласованы в установленном порядке.

К проектированию зданий, расположенных в сложных инженерно-геологических условиях, следует применять повышенные требования.

6.10.1.3 К таким территориям относятся:

- подвергающиеся сейсмическим воздействиям (землетрясениям);
- под которыми ранее проводились, проводятся или планируются к проведению подземные горные выработки;
- имеющие структурно-неустойчивые грунты с просадочными свойствами (леса, лессовидные суглинки и т.д.).

6.10.1.4 Здания следует оборудовать системами раннего выявления чрезвычайных ситуаций и оповещения людей в случае их возникновения [15].

6.10.2 Подрабатываемые территории

6.10.2.1 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий, расположенных на подрабатываемых территориях (требующих дополнительных инженерно-технических мероприятий), необходимо осуществлять следующие меры:

- компенсационные, которые предназначены для полного или частичного устранения негативных воздействий деформаций грунтов оснований на здание (разделение его на отсеки с устройством осадочных швов, устройство компенсационных траншей, изоляция основания здания от окружающего массива грунтов);

- водозащитные (устройство дренажных или противодиффузионных систем, вертикальная планировка придомовых территорий);

- по уменьшению эксплуатационных нагрузок, изменению конструктивной схемы здания или его элементов с целью снижения степени статической неопределимости системы, улучшению физико-механических свойств грунтов оснований и т.п.;

- по усилению, которые предназначены для полного восприятия сооружением воздействий деформируемого основания (усиление конструкций и связей, увеличение площади опирания элементов, устранение последствий физического износа конструкций, замена отдельных конструктивных элементов и т.п.);

- по выравниванию, которые предназначены для исправления положения дома, его частей или отдельных элементов, деформированных от влияния неравномерных осадок основания (способом подъема, опускания, удаления грунта из основания, горизонтального перемещения и т.п.);

- по восстановлению нормальной эксплуатационной пригодности здания, утраченной вредными воздействиями неравномерно деформированного основания (выполнение после затухания осадок фундаментов внеочередных текущих или капитальных ремонтов и т.п.).

6.10.3 Сейсмические районы

6.10.3.1 Требования к проектированию реконструкции и капитального ремонта распространяются на здания, расположенные в сейсмических районах, построенных без соответствующих антисейсмических мероприятий или при их недостаточности, такие, что уже получили повреждения во время прошлых землетрясений, а также в случаях изменения расчетной сейсмичности территории.

6.10.3.2 При выборе способов усиления несейсмостойких жилых зданий необходимо руководствоваться общими принципами проектирования зданий в сейсмических районах, изложенными в СНиП РК 2.03-30-2006. Элементы здания с недостаточной несущей способностью выявляются при расчетах, а также на основе анализа соответствия основных принятых конструктивных решений требованиям норм на сейсмостойкое строительство.

6.10.3.3 Решения о восстановлении или усилении жилых зданий должны приниматься с учетом их физического, морального износа и социально-экономической целесообразности мер по восстановлению или усилению.

Социально-экономическая целесообразность определяется по проценту амортизации здания, условиям проживания, соответствию здания санитарно-гигиеническим, и др. требованиям, а также по затратам на его содержание.

6.10.3.4 Несущая способность конструкций должна определяться по результатам их обследования и оценки технического состояния путем выполнения расчетов здания на сейсмическое влияние с учетом данных инструментальных измерений фактической

прочности материалов конструкций. Усиление конструкций должно назначаться на основе оценки несущей способности конструктивных элементов, обеспечивающих общую сейсмостойкость здания.

6.10.3.5 При оценке несущей способности конструкций здания следует учитывать:

- пространственную работу конструкций;
- действительную работу узлов соединений элементов, в том числе каркаса и стенового заполнения;
- перераспределение усилий вследствие развития пластических деформаций, в том числе трещинообразования;
- соответствие конструктивной и расчетной схем;
- совместную работу элементов каркаса и перекрытия;
- податливость грунтового основания.

6.10.3.6 При проектировании реконструкции, особенно в случаях пристроек, надстроек и переоборудовании подвальных помещений, технические решения, которые принимаются, должны обеспечивать необходимую сейсмостойкость всего здания в целом.

6.10.3.7 В зданиях, имеющих дефекты и получивших повреждения, запрещается:

- замуровывать трещины и поверхностные повреждения в конструкциях, подлежащих реконструкции, не оценив несущую способность этих конструкций;
- замуровывать наглухо в стенах или в фундаментах вводы сантехнических коммуникаций;
- оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8-9 баллов газовые плиты;
- замуровывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические и деформационные швы;
- обнажать арматуру железобетонных элементов (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и т.д.), если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

6.10.4 Просадочные грунты

6.10.4.1 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий, расположенных на просадочных грунтах, необходимо предусматривать следующие мероприятия:

- конструктивные: принимать противопросадочные проектные решения с учетом конструктивной схемы и технического состояния здания (разрезку осадочными швами, расширение подошвы фундаментов, подвод свайных фундаментов, усиление монолитными железобетонными дисками перекрытий, укрепление грунтов основания и др.);
- водозащитные: предотвращать возможное поступление воды в грунты основания здания (атмосферные осадки, подтопление грунтовыми водами, утечки воды из коммуникаций и т.п.);
- предотвращать перегрузку грунтов оснований статическими и динамическими нагрузками;
- вести наблюдение за изменением уровня грунтовых вод и влажности грунтов основания;
- организовать инструментальное наблюдение за ходом развития осадок фундаментов зданий;
- проводить мониторинг за состоянием строительных конструкций и других элементов зданий и придомовых территорий с целью выявления деформаций и других

повреждений, связанных с чрезмерными неравномерными осадками просадочных грунтов основания [15].

6.11 Требования к энергосбережению

6.11.1 При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий необходимо обеспечивать выполнение современных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания, а также эффективность затрат энергетических ресурсов при эксплуатации здания.

6.11.2 До начала проектирования тепловой изоляции ограждающих конструкций существующих зданий необходимо определить теплотехнические показатели всех ограждающих конструкций (стен, чердачного перекрытия, перекрытия над техподпольем или подвалом, окон и балконных дверей), определить энергетические показатели и на их основе составить энергетический паспорт здания [1,15].

6.12 Технологические требования

6.12.1 Для каждого вида работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должна применяться (а при отсутствии - разрабатываться вновь) Типовая технология выполнения работ.

6.12.2 Технология выполнения работ должна включать в себя:

- состав операций;
- последовательность выполнения операций;
- применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

6.12.3 Технология выполнения работ должна предусматривать применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

- современных долговечных и экологически чистых материалов, срок службы которых должен быть не менее 15-20 лет, а качество материала - не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;

- машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизации затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого дома.

6.12.4 Организация и последовательность выполнения работ по механизированной уборке территорий предусматривается маршрутно-технологической картой.

6.12.5 При привязке типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта жилищного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

6.12.6 Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту, проводимая специализированными коммунальными организациями и согласовывается с органом управления объектом кондоминиума [15].

7 Техническое обслуживание зданий и сооружений

7.1 Капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений базируется на основе технического обслуживания и осмотра.

7.2 Система технического обслуживания должна обеспечивать безопасное и бесперебойное функционирование строений, инженерных сетей и оборудования на протяжении установленного срока службы.

7.3 Техническое обслуживание внутренних систем тепло-водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации здания и затраты на выполнение этих работ осуществляется в соответствии с нормативными документами.

7.4 Порядок содержания газовых и электрических внутридомовых сетей регулируется нормативно-правовыми актами по вопросам энергетики и газопоставки.

7.5 В случае залива или аварии составляется соответствующий акт.

7.6 Противопожарная профилактика зданий и придомовых территорий включает следующие мероприятия:

- очистку и ремонт дымоходов и газоходов;
- ремонт электрических сетей и оборудования;
- обеспечение свободных проходов на лестничных клетках, в коридорах, пожарных проходах;
- размещение противопожарного инвентаря, предусмотренного инструкцией или распоряжением пожарного надзора.

7.7 Техническое обслуживание жилых, коммунальных и административных зданий и сооружений включает работы по контролю за его состоянием, обеспечение исправности, работоспособности наладки и регулирования инженерных сетей и др. (приложение Д).

7.8 Контроль за техническим состоянием осуществляется путем внедрения системы технического осмотра [3,6,15].

8 Система технического осмотра зданий и сооружений

Система технического осмотра включает проведение плановых и внеплановых осмотров [15].

8.1 Плановый осмотр

8.1.1 Плановые осмотры подразделяют на общие и профилактические.

8.1.2 Общие осмотры предусматривают комплекс обследований элементов помещений здания, а также их внешнего благоустройства с целью определения технического и санитарного состояния, обнаружения неисправностей и принятия решений относительно их устранения, а также определения готовности зданий к эксплуатации в последующий период.

8.1.3 Общий осмотр проводится с периодичностью два раза в год весной и осенью (весенний и осенний осмотр).

8.1.4 Основным заданием общего осмотра зданий является определение объема работ соответственно с планом капитального или текущего ремонта в следующем году.

- уточнение объемов работ относительно текущего ремонта зданий, которые включены в план на текущий год:

- проверка готовности зданий, коммуникаций, оборудования и элементов благоустройства к эксплуатации в осенне-зимний период;

- определение объемов и видов ремонтных работ относительно каждого здания во время составления плана на следующий год или уточнения соответствующих планов текущего года.

8.1.5 Общий осмотр осуществляется комиссией, в состав которой входят соответствующие специалисты исполнителя услуг по содержанию зданий и сооружений и придомовых территорий и представители органа управления объектом кондоминиума.

8.1.6 В случае необходимости в состав комиссии включаются специалисты – эксперты проектных и специализированных организаций.

8.1.7 Профилактический осмотр зданий и их конструктивных элементов осуществляется соответствующими специалистами исполнителя услуг в соответствии с установленной периодичностью.

8.1.8 При профилактических осмотрах необходимо осуществлять контроль за исполнением собственником, наемщика (арендатора) рекомендуется выполнять работы по ремонту помещений или оборудования, которые входят в их обязательства [6].

8.2 Внеплановый осмотр

8.2.1 Внеплановый осмотр предусматривает осмотр отдельных элементов здания или помещения после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые вызывают повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или обнаружении деформаций конструкций и неисправностей инженерного оборудования, что нарушает условия нормальной эксплуатации.

8.2.2 Внеплановый осмотр проводится комиссией или отдельными работниками исполнителя услуг в зависимости от объема и характера возникших повреждений.

8.2.3 Обнаруженные в процессе общего и внепланового осмотров неисправности и причины, которые их вызвали, а также техническое состояние элементов здания записывается в журнал учета результатов осмотра. Составляется дефектный акт (приложение Е).

8.2.4 На основании актов осмотра в месячный срок:

- составляется перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и объемов работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в последующий осенне-зимний период;
- уточняется объем работ из текущего ремонта (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра на следующий год), а также обнаруженные неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- проверяется готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в осенне-зимних условиях [3,6].

9 Текущий ремонт зданий и объектов

9.1 Общие положения

9.1.1 Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей нормальную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства, реконструкции, капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт, реконструкцию. При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

9.1.2 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

- фундаменты: устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;

- стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов зданий;
- перекрытия: заделка швов и трещин, укрепление подшивки потолков, укрепление и окраска;
- крыши: усиление (местное укрепление) элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, укрепление водосточных труб, проверка на герметичность и эффективность работы водосборных воронок и сороудерживающих решеток, ремонт поверхностных и защитных слоев гидроизоляции, частичная замена теплоизолирующего слоя (сушка утеплителя), утепления и восстановление работоспособности вентиляции с установкой дополнительных воздушных патрубков для вентиляции утепляющего слоя;
- оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (частичная замена остекления, укрепление дверных полотен, герметизация, покраска);
- перегородки: усиление, смена, заделка и штукатурка отдельных участков;
- лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов;
- полы: замена, восстановление отдельных участков;
- внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях;
- центральное отопление: прочистка, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних частей центрального отопления, включая замену отдельных запорно-регулирующих устройств в тепловых пунктах, проверку приборов учета тепловой энергии;
- водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, запорно-регулирующих устройств, проверка тарировка и замена приборов учета внутренних систем водопроводов, прочистка узлов канализации с частичной заменой, восстановление герметичности систем водоотведения, горячего водоснабжения, включая насосные установки;
- электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена отдельных выключателей, розеток, распределительных коробок, проверка и восстановление работоспособности; электротехнических устройств
- вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы, а также осмотр, прочистку вентиляционных каналов, укрепление вентиляционных решеток;
- мусоропроводы: восстановление герметичности мусороприемных камер, ремонт мусороприемных устройств и мусоропроводов;
- внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений, заборов, калиток, ворот, оборудование спортивных, детских и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров. См. приложение «Г».

9.1.3 Текущий ремонт для юридических лиц должен выполняться по утвержденным годовым сметам (планам), на основании разработанной ответственными специалистами оценочной описи. Опись работ по текущему ремонту составляется по результатам

предварительного осмотра зданий. Выполнение ремонтных работ ведется по графику, соответствующему плану финансирования

9.1.4 Приемка законченного текущего ремонта жилых зданий объектов коммунального или социально-культурного назначения, осуществляемого подрядным способом для государственных юридических лиц должна осуществляться по акту приемки комиссией в составе должностных лиц, жилищной инспекции, представителя ведомственной эксплуатационной службы, ремонтно-строительной организации .

9.1.5 Приемка законченного текущего ремонта для частного домовладения и жилых квартир физических лиц осуществляется, как правило, с двусторонним участием заказчика и подрядчика с составлением, или без составления соответствующего акта.

9.1.6 Текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями, или собственниками этих помещений самостоятельно, или с привлечением других исполнителей.

9.2 Организация и планирование текущего ремонта

9.2.1 Текущий ремонт производится в период с момента завершения строительства (капитального ремонта, реконструкции) до момента постановки здания на очередной капитальный ремонт или реконструкцию. Частота, периодичность и время выполнения текущего ремонта устанавливается нанимателями, или собственниками жилых домов или квартир самостоятельно.

9.2.2 Если здание в целом не нуждается в капитальном ремонте, комплекс работ текущего ремонта учитывает отдельные работы, которые классифицируются как относящиеся к капитальному ремонту (кроме работ которые предусматривают замену и модернизацию конструктивных элементов здания).

9.2.3 Организация текущего ремонта зданий проводится в соответствии с настоящим нормативно-техническим документом .

9.2.4 Текущий ремонт выполняется исполнителем услуг, собственными силами или с привлечением подрядных организаций.

9.2.5 Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования и оговаривается в договоре.

9.2.6 Периодичность проведения текущего ремонта по каждому виду здания, учитывая их техническое состояние и местные условия, определяется собственником здания.

9.2.7 Перечень работ на каждое здание, включенный в годовой план текущего ремонта разрабатывается исполнителем услуг или собственником [1,12,15].

9.3 Требования к организации текущего ремонта

9.3.1 Периодичность текущего ремонта следует принимать в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий (приложение А).

9.3.2 Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

9.3.3 В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

9.3.4 Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

9.3.5 Для юридических лиц и государственных организаций, на основании актов технического осмотра, составляются описи ремонтных работ, в которые включают дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта, а также работы по текущему ремонту, которые рекомендованы для выполнения по предписанию жилищной инспекции, или других органов государственного надзора.

9.3.6 В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

9.3.7 Технические осмотры должны учитывать характер, последовательность и объемы проведения ремонтных работ, не допуская при этом повторения и дублирования.

9.3.8 Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основанием для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта объекта. Заказчик имеет право выполнить текущий ремонт, или хозяйственным способом, или силами подрядной организации в объемах и составах работ согласно разработанной и утвержденной на текущий год сметы

9.3.9 По результатам планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта и производится предварительная корректировка объемов текущего ремонта в последующий год.

9.3.10 Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную настоящим нормативным документом, должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены.

9.3.11 Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня (Приведенные данные являются рекомендательными, учитывать периодичность и повторяемость ремонта):

- кровельные покрытия — 50 %;

- покрытия полов — 20 %;

- остальные конструкции и инженерное оборудование — 15 % их общего объема в жилом здании.

9.3.12 Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, требуют полной замены. Повторяемость отдельных видов работ по текущему ремонту должна быть ограничена не более одного раза в два года.

9.3.13 В случаях, когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов или из-за недостаточности финансовых ресурсов, производится восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. Здания находятся под особым вниманием, тщательно обследуются при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаются в план-программу капитального ремонта.

9.3.14 Собственник (уполномоченный собственника), орган управления объектом кондоминиума обеспечивает контроль за ходом и качеством выполнения работ по

текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

9.3.15 После завершения текущего ремонта жилого здания производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); органа управления объектом кондоминиума; подрядной организации и жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке привлекаются независимые специалисты или эксперты.

9.3.16 Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

9.3.17 Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период [1,12,15].

10 Составление сметной документации на работы по осуществлению ремонта

10.1 Виды ремонтных работ и порядок их осмечивания

10.1.1 Текущий ремонт зданий и сооружений заключается в местных исправлениях отдельных конструктивных элементов (ремонт штукатурки, оконных и дверных заполнений, перегородок, печей, перестилка полов, регулирование и устранение текущих неисправностей центрального отопления, водопровода, водоотведения, электросети и т. п.).

10.1.2 Текущий ремонт жилых зданий производится за счет эксплуатационных расходов.

10.1.3 При капитальном ремонте (см. пункт.5.6) осуществляются следующие строительные работы: смена отдельных конструктивных элементов или их частей, предусматривающая разборку и снятие старых элементов или их частей и постановку новых; исправление поврежденных или пришедших в негодность конструктивных элементов или их частей; укрепление частей здания или сооружения (фундаментов, стен, колонн и др.); усиление конструктивных элементов (балок, плит и др.).

10.1.4 Разновидностью капитального ремонта является капитально-восстановительный ремонт.

10.1.5 Разграничение между капитальным и восстановительным ремонтами обуславливается техническим состоянием отдельных частей строения.

10.1.6 В случае, когда сооружения имеют износ, при котором поддержание их в состоянии, годном для эксплуатации, не обеспечивается капитальным и текущим ремонтами (это относится главным образом к жилищному фонду, где некоторые строения имеют износ до 50% и выше), тогда для таких сооружений требуется восстановительный ремонт отдельных конструкций и оборудования (согласно РДС РК 1.04-15-2004, РДС РК 1.04-07-2002).

10.1.7 Капитальный и восстановительный ремонты не изменяют эксплуатационных показателей данного здания или сооружения [2,4,8].

10.1.8 Характерной особенностью капитального и восстановительного ремонтов является то, что при их осуществлении устройство новых конструктивных элементов весьма ограничено.

10.1.9 Организация ремонта оборудования преследует цель сохранить агрегаты и механизмы в работоспособном состоянии, т. е. предупредить всякого рода аварии (поломки) и свести к минимуму случаи преждевременного износа отдельных рабочих

частей (деталей, узлов) путем проведения периодических осмотров и своевременных ремонтов.

10.1.10 Ремонт оборудования также делится на текущий и капитальный, что обусловлено характером и объемом ремонтных работ. При текущем ремонте происходит последовательная смена отдельных деталей и узлов оборудования для поддержания его в рабочем обновленном состоянии. При капитальном ремонте осуществляется одновременная смена и исправление всех износившихся деталей и узлов и выверка оборудования в целом.

10.1.11 Текущие ремонты производственных зданий финансируются за счет текущих издержек производства (по смете производства), а капитальные ремонты — за счет амортизационных фондов (создаваемых путем амортизационных отчислений) [7,9].

10.2 Объем и содержание проектно-сметной документации на ремонтные работы

10.2.1 Основанием для составления проектно-сметной документации по капитальному ремонту является опись (перечень) ремонтных работ, которая составляется на месте при подробном техническом осмотре объекта, подлежащего ремонту [7,10,11].

10.2.2 Цель осмотра — выявить состояние отдельных конструкций и устройств на данном объекте, определить возможные технические решения для восстановления разрушенных частей здания или сооружения, а также установить так называемые «скрытые работы», предусматривающие ремонт отдельных частей зданий или сооружений, недоступных для наружного осмотра.

10.2.3 Одновременно с техническим осмотром проводятся в необходимых случаях обмерные работы.

10.2.4 При осмотре на месте определяется выход отдельных материалов от разборки и степень их годности для учета их стоимости в смете.

10.2.5 Результаты технического осмотра ремонтируемых объектов оформляются актом.

10.2.6 Составленная на месте опись (перечень) работ в дальнейшем систематизируется по конструктивным частям здания или сооружения и видам работ с подсчетом объемов работ.

10.2.7 Опись (перечень) ремонтных работ и дефектные ведомости, служит основанием для составления проектно-сметной документации и является обязательным приложением к ней.

10.2.8 Объем и содержание сметной документации на ремонтные работы зависят от характера ремонта.

10.2.9 Для простых работ (ремонт штукатурки, оконных и дверных заполнений, перегородок, печей, перестилка полов, смена кровли, несложный ремонт систем центрального отопления, водопровода, водоотведения и т. п.) составляется расцененная опись.

10.2.10 Для сложных работ, связанных с заменой и восстановлением несущих конструкций или перепланировкой и креплением зданий, а также для работ по восстановлению лифтов, теплофикации, газификации и т. п., помимо расцененной описи работ, делаются эскизы или рабочие чертежи с подсчетом объемов работ.

10.2.11 В тех случаях, когда выясняется необходимость производства сложных работ, требующих предварительного составления проекта (подводка фундамента, изменения конструкций и т. п.), опись на соответствующую часть работ составляется на основании утвержденного проекта и включается в основную опись работы.

10.2.12 На работы, связанные с присоединением домов к магистральным линиям водопровода и водоотведения, газа, электросети, теплофикации, а также на работы по замене печного отопления центральным, оборудованию домов газоснабжением, лифтами и тому подобные работы разрабатываются соответствующие проекты и на их основе составляются описи работ и сметы.

10.2.13 Содержание единичных расценок для работ по капитальному ремонту предопределяется специфичностью этих работ.

10.2.14 Для ремонтных работ применяются не только новые, но иногда и старые материалы. Поэтому единичные расценки на ремонтные работы должны предусматривать не только ремонт или смену отдельных конструкций и их частей, но и разборку их, а также снятие и установку отдельных устройств.

10.2.15 В единичных расценках на ремонтные работы предусматриваются работы с применением старых материалов, полученных при разборке. Расценки на указанные работы зависят от удельного веса старых материалов [7].

10.2.16 На проведение ремонтов составляется локальная смета, как основа для определения сметной стоимости объекта.

Для текущего ремонта достаточно составление дефектной ведомости (дефектный акт), подписанной соответствующей комиссией, которая определяет за объемы и состав работ, но с приложением планов центра недвижимости или схем по инженерным системам.

10.2.17 В связи с особенностями работ по капитальному ремонту номенклатура единичных расценок для отдельных видов ремонтных работ значительно шире номенклатуры единичных расценок для таких же работ при новом строительстве.

10.3 Накладные расходы и дополнительные затраты, учитываемые в проектно-сметной документации по капитальному ремонту

10.3.1 В сметные документы на капитальный ремонт коммунальных предприятий включаются соответствующие суммы накладных расходов. Если в период составления сметного документа еще не определен способ производства работ (подрядный или хозяйственный), накладные расходы включаются по норме, установленной для подрядного способа. При выполнении работ хозяйственным способом накладные расходы начисляются и выплачиваются по пониженным нормам, установленным для этого способа ведения работ.

10.3.2 При составлении сметной документации на капитальный ремонт монтажные работы выделяются, поскольку для них установлен особый порядок начисления накладных расходов.

Таблица А.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации зданий и объектов

Виды зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность (лет)	
	До постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, монолитные железобетонные, каркасные со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	10	20
То же, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	10	25
То же, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнеологические грязелечебницы и т. п.)	5	12
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	5	15
То же, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	5	20
То же, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)	5	12

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного Назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
ФУНДАМЕНТЫ		
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*	50	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60	60
Столбчатые бетонные и железобетонные*	60	60
Свайные*	60	60
СТЕНЫ		
Крупнопанельные с утепляющим слоем крупнопанельные однослойные из легкого бетона, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)*	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	40	40
Деревянные рубленые и брусчатые*	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30
Каркасно-камышитовые*	20	20
ПЕРЕКРЫТИЯ		
Железобетонные сборные и монолитные, железобетонные по металлическим балкам*	80	65
Деревянные по деревянным балкам, междуэтажные	60	50
То же, чердачные	30	25
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий:		
- из пенобетона	25	20
- из пеностекла	40	30
- из цементного фибролита	15	10
- из керамзита или шлака	40	30
- из минеральной ваты	15	10

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
ПОЛЫ		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	40
Цементные железные	30	20
Цементные с мраморной крошкой	40	30
Дощатые:		
- по перекрытиям	30	25
- по грунту	25	20
Асфальтовые	10	10
Из линолеума безосновного	10	10
С теплозвукоизолирующей основой	20	15
Из поливинилхлоридных плиток	10	10
Из каменных плит:		
- мраморных	50	25
- гранитных	60	40
ЛЕСТНИЦЫ		
Площадки и ступени железобетонные по металлическим, железобетонным косоурам	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ, КРЫЛЬЦА		
Балконы:		
- по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	60	50
- по железобетонным балкам-консолям	80	70
- цементные или из керамической плитки полы балконов и лоджий с гидроизоляцией	20	20
Асфальтовый пол	10	10
Крыльца:		
• бетонные с каменными или бетонными ступенями	20	15

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
КРЫШИ И КРОВЛЯ		
Стропила и обрешетка:		
- из сборных железобетонных элементов	80	60
- из сборных железобетонных настилов	80	80
- деревянные стропила и обрешетка	50	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых)	40/30	40/30
- из пенобетона или пеностекла		
- из керамзита или шлака	40/30	40/30
- из минеральной ваты	15/10	15/10
- из минераловатных плит	20/15	20/15
КРОВЛЯ		
Из оцинкованной стали	20	20
Из черной стали	15	15
Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)	10	10
Из керамической черепицы	60	60
1	2	3
Из асбестоцементных листов	30	30
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
СИСТЕМА ВОДООТВОДА		
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из оцинкованной стали	20	20
То же, из черной стали	15	15
Внутренние водостоки:		
- из чугунных труб	40	40
- из стальных труб	20	20
- из полимерных труб	20	20
ПЕРЕГОРОДКИ		
Шлакоблочные, бетонные, кирпичные	75	60
Гипсокартонные	30	30
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	30

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
ДВЕРИ И ОКНА		
Оконные и балконные заполнения (деревянные переплеты)	40	30
То же (металлические переплеты)	50	40
То же (полимерные)	50	40
Дверные заполнения:	50	30
- внутриквартирные		
- входные в квартиру	40	30
- входные на лестничную клетку	15	15
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
Водопровод и водоотведение		
Трубопроводы холодной воды:		
- из оцинкованных труб	30	25
- из газовых черных труб	15	12
- стеклопластиковые	50	50
Трубопроводы канализационные:	40	30
- чугунные		
- керамические, полимерные	60	50
- стеклопластиковые	50	50
ванны:	40	25
- эмалированные чугунные		
- стальные	25	15
Кухонные мойки и раковины:	30	20
- чугунные эмалированные		
- стальные эмалированные	15	10
- из нержавеющей стали	20	15
Горячее водоснабжение		
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб/ черных труб:	20/10	18/10
- при закрытых схемах водоснабжения		
- то же, при открытых	30/15	25/12
Полотенцесушители:		
- из черных труб	15	12

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
- из никелированных труб	20	15
Изоляция трубопроводов	10	10
Центральное отопление Радиаторы чугунные/стальные:	40/30	35/25
- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	30/15	25/12
Калориферы стальные	15	15
Конвекторы	30	30
Трубопроводы (стояки):	30	25
- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	15	12
Трубопроводы (домовые магистрали):	20	20
- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	15	15
Мусоропроводы:	30	25
Мусоросборная камера, вентиляция		
Ствол	60	50
Газооборудование	20	
Внутридомовые трубопроводы		20
Газовые плиты	20	20
Водогрейные колонки	15	15
Электрооборудование	20	20
Водно - распределительные устройства		
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20	20
Сеть питания лифтовых установок	15	15
Сеть питания систем дымоудаления	15	
Линия питания ЦТ, линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15	15
Оборудование диспетчерских систем (ОДС)		
Внутридомовые сети связи и сигнализации:		
-проводка	15	15
- щитки, датчики, замки, КИП и др.	10	10

Таблица Б.1 - Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
Полимерные трубы**		
Ванны из полимерных материалов**		
Алюминиевые и биметаллические радиаторы**		
НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ		
Водопроводный ввод:		
-из чугунных труб	40	40
- из керамических труб или асбестоцементных труб	30	30
- стеклопластиковых труб	50	50
Теплотрасса	20	20
Дворовый газопровод	20	20
Прифундаментный дренаж	30	30
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отстояков	15	15
Примечание 1 - Знаком "*" отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.		
Примечание 2 – Знаком ** отмечено оборудование, не подлежащее ремонту, при поломке подлежит замене на новое. На срок службы данного оборудования (т.к. это пластик) может влиять множество факторов: жесткость воды, температурный режим, физические воздействия и т.д.		

Перечень работ при капитальном ремонте

1. Обследование зданий и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по восстановлению или замене изношенных элементов зданий.

3. Повышение устойчивости зданий в сейсмоопасных районах.

4. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных конструкций и деталей, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

При этом может осуществляться экономически целесообразная реконструкция здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

В сейсмически опасных районах одновременно с выполнением капитального ремонта и реконструкции должны выполняться мероприятия по сейсмоусилению элементов здания.

5. Утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций).

6. Замена инженерных сетей, находящихся на балансе собственника.

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые.

8. Авторский надзор за проведением капитального ремонта зданий и реконструкцией.

9. Экспертиза проектно-сметной документации.

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

11. Ремонт встроенных помещений в зданиях (в объеме работ по пунктам 1-12 данного перечня).

12. Технический надзор за капитальным ремонтом и реконструкцией владельца зданий и сооружений.

ПРИМЕЧАНИЯ:*

1. Перечень работ при капитальном ремонте в каждом конкретном случае определяется разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией, прошедшей экспертизу в установленном порядке. Ответственность за содержание и перечень работ, включаемых в проектно-сметную документацию несет главный инженер проекта.

Перечень работ при текущем ремонте.

Г.1 Фундаменты и стены подвала, цокольного этажа

- Г.1.1 Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки стен, подвала, цоколей.
- Г.1.2 Устранение местных деформаций путем усиления стен.
- Г.1.3 Восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных и цокольных помещений.
- Г.1.4 Пробивка (заделка) отверстий.
- Г.1.5 Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и т.п.).
- Г.1.6 Устройство (заделка) вентиляционных отверстий.
- Г.1.7 Ремонт прямиков, входов в подвал.
- Г.1.8 Замена отдельных участков отмостки здания.
- Г.1.9 Герметизация вводов трубопроводов в подвальные и цокольные помещения.
- Г.1.10 Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
- Г.1.11 Очистка и дезобработка подвалов.

Г.2 Стены

- Г.2.1 Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков площадей до 2 м² кирпичных самонесущих стен.
- Г.2.2 Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- Г.2.3 Пробивка (заделка) отверстий.
- Г.2.4 Укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
- Г.2.5 Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
- Г.2.6 Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
- Г.2.7 Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- Г.2.8 Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Г.3 Перекрытия

- Г.3.1 Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
- Г.3.2 Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Г.3.3 Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- Г.3.4 Дополнительное утепление чердачных перекрытий.

Г.4 Крыши

- Г.4.1 Усиление элементов деревянной стропильной системы.

Г.4.2 Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

Г.4.3 Все виды работ по устранению неисправных стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкции покрытия парапетов, примыкания к конструкции покрытия стояков, вентиляционных шахт и т.д.

Г.4.4 Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов.

Г.4.5 Частичная замена рулонного ковра.

Г.4.6 Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

Г.4.7 Укрепление, замена пожарных лестниц, стремянок, ограждений, крыш, устройств заземления, крепление радио- и телеантенн для радио- и телестоек и др.

Г.4.8 Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

Г.4.9 Замена и ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

Г.5 Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

Г.5.1 Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

Г.5.2 Постановка пружин, упоров и пр.

Г.5.3 Смена оконных и дверных приборов.

Г.5.4 Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

Г.5.5 Врезка форточек.

Г.6 Перегородки

Г.6.1 Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

Г.6.2 Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков.

Г.6.3 Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Г.7 Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей

Г.7.1 Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

Г.7.2 Замена отдельных ступеней.

Г.7.3 Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

Г.7.4 Частичная замена элементов деревянных лестниц.

Г.7.5 Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит.

Г.7.6 Восстановление покрытия пола.

Г.7.8 Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство крылец над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

Г.7.9 Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

Г.8 Полы

Г.8.1 Замена отдельных участков покрытий полов.

Г.8.2 Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

Г.8.3 Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

Г.9 Внутренняя отделка

Г.9.1 Восстановление облицовки стен керамической или другой плиткой.

Г.9.2 Восстановление и укрепление архитектурных деталей.

Г.9.3 Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

Г.10 Наружная отделка

Г.10.1 Очистка, промывка, окраска фасадов.

Г.10.2 Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки

Г.10.3 Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление архитектурных деталей.

Г.10.4 Окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, и т.п..

Г.10.5 Восстановление домовых знаков.

Г.11 Центральное отопление

Г.11.1 Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

Г.11.2 Установка (при необходимости) воздушных кранов.

Г.11.3 Замена электромоторов для насосов.

Г.11.4 Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

Г.11.5 Гидравлическое испытание и промывка системы.

Г.11.6 Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

Г.11.7 Регулировка и наладка систем отопления.

Г.11.8 Регулировка и наладка приборов учета тепла.

Г.12 Вентиляция

Г.12.1 Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов.

Г.12.2 Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования

Г.12.3 Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб

Г.12.4 Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

Г.13 Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

Г.13.1 Уплотнение соединений, устранение течи, утепление и укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов,

гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

Г.13.2 Замена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры.

Г.13.3 Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

Г.13.4 Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

Г.13.5 Замена внутренних пожарных кранов.

Г.13.6 Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности

Г.13.7 Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замены дымовыводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

Г.13.8 Прочистка дворовой канализации, дренажа.

Г.13.9 Антикоррозийное покрытие, маркировка.

Г.13.10 Ремонт или замена регулирующей арматуры.

Г.13.11 Промывка системы водопровода, канализации и теплоснабжения.

Г.13.12 Замена контрольно-измерительных приборов.

Г.13.13 Регулировка и наладка приборов учета воды.

Г.14 Электротехнические и слаботочные устройства

Г.14.1 Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

Г.14.2 Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.

Г.14.3 Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др.

Г.14.4 Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

Г.14.5 Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

Г.14.6 Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением здания.

Г.14.7 Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

Г.14.8 Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

Г.14.9 Замена вышедших из строя стационарных электроплит.

Г.14.10 Замена приборов учета.

Г.14.11 Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

Г.14.12 Подключение технических устройств зданий диспетчерских.

Г.14.13 Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.

Г.14.14 Ремонт и устройство сетей радио, телефонизации установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.

Г.14.15 Восстановление цепей заземления.

Г.14.16 Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Г.15 Внешнее благоустройство

Г.15.1 Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов и площадок.

Г.15.2 Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров- мусоросборников и т.д.

Г.15.3 Оборудование площадок для выгула домашних животных.

Г.16 Прочие работы

Г.16.1 Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

Г.16.2 Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

Г.16.3 Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

Г.16.4 Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

Г.16.5 Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.

Г.16.6 Наладка всех видов внутридомового оборудования.

Г.16.7 Ремонт газовых плит.

Г.16.8 Устройство и ремонт скамеек на территории, прилегающей к жилому дому и к объектам коммунального и социально-культурного назначения.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1.Перечень работ при текущем ремонте в каждом конкретном случае определяется разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией на текущий ремонт .Ответственность за содержание и перечень работ,включаемых в проектно-сметную документацию несет заказчик.

Примерный перечень работ по техническому обслуживанию и содержанию зданий, сооружений, придомовых территорий: содержание домов и сооружений и придомовых территорий, санитарно-техническое обслуживание, обслуживание внутридомовых сетей, освещения, содержание лифтов [1,5,6]

Д.1 Проведение общих, непредусмотренных и профилактических осмотров

Д.2 Проверка противопожарного, санитарно-гигиенического состояния

Д.3 Услуги по обслуживанию фундаментов и подвальных помещений

Д.3.1 Открытие и закрытие продухов в цоколях зданий.

Д.3.2 Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

Д.3.3 Снятие и установка пружин на входных дверях.

Д.3.4 Укладка на растворе отдельных камней, выпавших или отставших от старого раствора, в фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений.

Д.3.5 Расшивка стабилизированных трещин в кладке фундаментов.

Д.4 Стены

Д.4.1 Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

Д.4.2 Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.

Д.5 Фасады зданий

Д.5.1. Простукивание, укрепление отдельных кирпичей, подверженных выпадению.

Д.5.2. Заделка трещин в местах примыкания пола (крыши) балкона к стенам.

Д.6 Перегородки

Д.6.1 Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

Д.7 Перекрытия и полы

Д.7.1 Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

Д.8 Крыши и кровли

Д.8.1 Промазывание замазкой свищей, участков гребней стальной кровли.

Д.8.2 Укрепление парапетных ограждений.

Д.8.3 Остекление и закрытие слуховых окон на чердаках.

Д.8.4 Закрытие и раскрытие продухов на чердаках.

Д.8.5 Очистка крыш и кровель от мусора, грязи, листьев.

Д.8.6 Сброс с крыш и кровель снега и льда.

Д.8.7 Закрепление сорванных стальных листов на спусках, отдельных покрытиях.

Д.9 Лестницы и балконы

Д.9.1 Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

Д.9.2 Укрепление перил, поручней или расшатанных балясин каменных и деревянных лестниц.

Д.9.3 Укрепление в тетивах расколотых деревянных ступеней.

Д.9.4 Укрепление отдельных плит полов на лестничных площадках.

Д.9.5 Укрепление ограждений балконов.

Д.10 Подсобные помещения

Д.10.1 Снятие и установка пружин на входных дверях в подсобных помещениях дома.

Д.10.3 Укрепление оконных рам и входных дверей в подсобных помещениях дома.

Д.10.4 Укрепление отливов-слезниц с наружной стороны летних рам и фрамуги в подсобных помещениях дома.

Д.10.5 Устранение щелей в деревянных, бетонных, мозаичных и других подоконниках в подсобных помещениях дома.

Д.10.6 Укрепление существующих оконных и дверных наличников в подсобных помещениях дома.

Д.10.7 Очистка стекла оконных рам от пыли и грязи в подсобных помещениях дома.

Д.11 Печи и камины

Д.11.1 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

Д.11.2 Прочистка дымовых и вентиляционных каналов.

Д.11.3 Очистка от сажи и прожигание дымовых труб.

Д.11.4 Закрепление дверок.

Д.11.5 Укрепление отдельных кафельных плиток в облицовке печей и каминов.

Д.11.6 Устранение завалов в печах и каминах.

Д.11.7 Побелка дымовых труб на чердаках.

Д.12 Центральное отопление и вентиляция

Д.12.1 Регулирование и гидравлическое испытание систем центрального отопления.

Д.12.2 Регулирование и наладка системы вентиляции.

Д.12.3 Промывка трубопроводов и приборов центрального отопления.

Д.12.4 Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.

Д.12.5 Регулирование трехходовых кранов.

Д.12.6 Восстановление сальниковых уплотнений.

Д.12.7 Укрепление изоляции трубопроводов.

Д.12.8 Осмотр и очистка конденсационных горшков, инжекторов, элеваторов, смесителей, редуционных клапанов, регулировочных кранов и вентилях, задвижек, грязевых отстойников, воздухоборников, компенсаторов, вантузов.

Д.12.9 Очистка от накипи запорной арматуры.

Д.12.10 Закрепление приборов.

Д.12.11 Закрепление трубопроводов.

Д.12.12 Консервация и расконсервация системы центрального отопления.

Д.12.13 Осмотр и подтягивание на трубах контргаяк, муфт или их замена.

Д.12.14 Замена прокладок во фланцевых соединениях и устранение течи.

Д.12.15 Проверка контрольно-измерительных приборов.

Д.12.16 Очистка от грязи и ржавчины расширительного бака, частичное восстановление его теплоизоляции.

Д.13 Водопровод и водоотведение

Д.13.1 Регулирование и гидравлическое испытание систем водоснабжения и водоотведение.

Д.13.2 Смена прокладок в водопроводных кранах.

Д.13.3. Уплотнение сгонов.

Д.13.4 Устранение засоров внутридомовых водопроводных сетей и канализационных выпусков.

Д.13.5 Регулировка смывных бачков, замена прокладок у колокола и шарового клапана.

Д.13.6 Прочистка сифонов, лежаков.

Д.13.7 Притирка пробковых кранов и смесителей.

Д.13.8. Восстановление сальниковых уплотнений.

Д.13.9 Установка ограничителей - дроссельных шайб.

Д.13.10 Очистка бачков от известковых отложений.

Д.13.11 Закрепление расшатавшихся приборов.

Д.13.12 Закрепление трубопроводов.

Д.13.13 Проверка неисправностей канализационных вытяжек.

Д.13.14 Утепление наружных водозаборных кранов и колонок.

Д.13.15 Замена резиновых муфт и манжет унитазов.

Д.13.16 Подчеканка раструбов и уплотнение стыков канализационных труб.

Д.13.17 Очистка, промывка, обеззараживание водонапорных баков на чердаках зданий.

Д.13.18 Установка в крышке ревизий резиновых прокладок.

Д.14 Газоснабжение

Д.14.1 Устранение неплотностей в местах соединений газовых труб.

Д.14.2 Притирка и смазка пробковых кранов на трубопроводе, оборудовании.

Д.14.3 Установление недостаточных заменимых ручек на пробковых кранах.

Д.14.4 Очистка стальных манжетов на трубах в местах прохождения труб через перекрытия, стены.

Д.14.5 Прочистка горелок в газовых водонагревателях-колонок.

Д.14.6 Замена резиновой диафрагмы в газовых кранах-полуавтоматах и автоматах.

Д.14.7 Набивка уплотнений в газовых кранах-полуавтоматах и автоматах.

Д.14.8 Обеспечение непрерывной тяги газовых колонок.

Д.14.9 Регулирование подачи воды и поступления газа в газовых кранах.

Д.14.10 Окрашивание домового газопровода.

Д.15. Горячее водоснабжение

Д.15.1 Регулирование и гидравлическое испытание систем горячего водоснабжения.

Д.15.2 Регулировка трехходовых кранов.

Д.15.3 Восстановление сальниковых уплотнений.

Д.15.4 Уплотнение сгонов.

Д.15.5 Укрепление изоляции трубопроводов.

Д.15.6 Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек.

Д.15.7 Очистка от накипи бойлеров, змеевиков, запорной арматуры.

Д.15.8 Закрепление приборов.

Д.15.9 Закрепление трубопроводов.

Д.15.10 Устранение засоров внутридомовых водопроводных сетей.

Д.16 Электроосвещение и силовые проводки

Д.16.1 Внешний осмотр с выборочной проверкой и ревизией контактных соединений и состояния проводов в соединительных коробках и щитах.

Д.16.2 Притирка и замена лампочек.

Д.16.3 Ремонт штепсельных розеток и выключателей.

Д.16.4 Проверка состояния предохранителей и автоматических выключателей с заменой некалиброванных предохранителей.

Д.16.5 Измерение сопротивления изоляции электропроводок, кабелей.

Д.16.6 Проверка состояния заземляющих устройств, оборудования с измерением контура заземления.

Д.16.7 Поиск мест повреждений электросетей и их устранение.

Д.16.8 Восстановление надписей, раскраски номеров фаз и знаков.

Д.16.9 Проверка и восстановление заземления ванн.

Д.16.10 Проверка целостности изоляторов.

Д.16.11 Перетягивание провисшей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений.

Д.17 Лифты

Д.17.1 Проверка работы и технического состояния лифтов и систем диспетчеризации, обеспечение безопасной работы лифтов.

Д.17.1.1 Проверка, регулирование всех узлов и цепей безопасности.

Д.17.1.2 Проверка, регулирование всех узлов, не имеющих отношения к узлам безопасности.

Д.17.1.3 Выявление и замена узлов деталей (за исключением узлов и деталей, замена которых происходит во время ремонта), что износились и не могут обеспечивать надежную работу лифтов.

Д.17.1.4 Устранение мелких повреждений.

Д.17.2 Чистка оборудования лифта от пыли и грязи.

Д.17.3 Смазочные работы.

Д.17.4 Подтягивание резьбовых соединений.

Д.17.5 Ревизия щитовых и кабелей постоянного ввода.

Д.17.6 Измерение сопротивления изоляции оборудования, кабелей и переходных сопротивлений заземления оборудования, ремонт заземляющих проводников.

Д.17.7 Полное измерение сопротивления петли "фаза-ноль".

Д.17.8 Аварийное обслуживание лифтов (освобождение пассажиров, застрявших).

Д.17.9 Работы по техническому обслуживанию узлов и деталей лифтов.

Д.17.9.1 Лебедка:

- замена и доливка масла;
- замена тормозных накладок, пружин и их регулирование;
- регулировка электромагнита;
- замена манжетных уплотнений.

Д.17.9.2 Станция управления:

- регулировка зазоров и провалов аппаратов низковольтных комплектных устройств (далее НКУ);

- замена сигнальных перегоревших ламп;
- замена предохранителей.

Д.17.9.3 Ограничитель скорости (далее ОС), натяжное устройство (далее НУ)

Управляющая система: регулирование ОС, НУ и механизмов улавливающей системы.

Ревизия и регулировка выключателей, кабины, слабины тяговых канатов (СТК).

Д.17.9.4 Вводное устройство: ревизия вводного устройства.

Д.17.9.5 Узлы и детали шахты лифта:

- ревизия, проверка, регулировка оборудования всех узлов и цепей безопасности, датчиков и шунтов;

- ревизия вызывных аппаратов, световых табло;

- ревизия электропроводки, клеммных коробок, осветительной арматуры, выключателей, замена ламп освещения.

Д.17.9.6 Направляющие кабины и противовеса:

- выверка, регулирование вертикальности направляющих;
- промывка и смазка направляющих;
- проверка и зачистка стыков направляющих.

Д.17.9.7 Противовес:

- регулирование зазоров;
- замена вкладышей;
- ревизия смазочных аппаратов;
- добавление масла в смазочные аппараты.

Д.17.9.8 Двери шахты (далее ДШ):

- регулировка створок ДШ;
- замена роликов и подшипников ДШ;
- замена перегоревших ламп, вызывных аппаратов, световых табло и указателей.

Д.17.9.9 Кабина:

- регулировка зазоров;
- замена вкладышей;
- ревизия смазочных аппаратов;
- добавление масла в смазочные аппараты;
- регулирование, ревизия выключателя и механизма подвижного пола;
- замена техстропного ремня и пружины двери кабины (далее ДК);
- ревизия и регулировка оборудования балки ДК;

- ревизия панели управления лифтом;
- проверка и регулировка точности остановки кабины.

Д.17.10 Проверка прохождения всех сигналов диспетчеризации на пульт, исправности вызова и качества громкоговорящей связи из кабин и машинных помещений, работоспособности аппаратов дистанционного включения - выключения на всех лифтах, замена сигнальных ламп.

Д.17.11 Обзор кабелей диспетчеризации лифтов, определение ресурса кабельных сетей.

Д.17.12 Испытания работоспособности при максимальных нагрузках.

Д.18. Внешние и внутренние ливневые водостоки

Д.18.1 Подготовка системы ливневых водостоков к сезонной эксплуатации.

Д.18.2 Закрепление водосточных труб, колен, воронок.

Д.18.3 Прочистка ливневых водостоков от мусора.

Д.18.4 Устранение неплотностей водосточных труб.

Д.19. Придомовая территория

Д.19.1 Консервация и расконсервация поливочной системы.

Д.19.2 Закрепление поливочной системы.

Д.20. Разные работы

Д.20.1 Закрепление флагодержателей, номерных знаков, указателей.

Д.20.2 Дезинфекция, дератизация, дезинсекция.

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № _____
Заказчик экспертизы: _____
Наименование объекта: _____
Адрес объекта: _____
Предмет экспертизы: _____
По состоянию на: "___" _____ 201_ г.

Сводная таблица дефектов по результатам обследования здания

Конструкции, элементы, помещения	Физический износ, %	Необходимый и рекомендуемый ремонт
Фундаменты. Отмостка		
Стены, перегородки		
Перекрытия и покрытие		
Полы		
Лестницы		
Крыша		
Инженерные системы		
Подвал		
Общедомовые элементы		
Балкон		
Козырек		

Библиография

[1] Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 16.07.2001 N 242-III.

[2] Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94-І.СНиП РК 1.01-32-2005 Строительная терминология.

[3] «Стратегический план развития республики Казахстан до 2020 года», утвержденный приказом Президента Республики Казахстан от 01.02.2010 № 922.

[4] «Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011 – 2020 годы», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 30.04.2011 № 473.

[5] СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы» утвержденный приказом КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004.

[6] ВСН 41-85 (р) «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий» Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992.

[7] ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» Москва 1990.

[8] ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые дома. Реконструкция и капитальный ремонт» утверждены приказом Министерства регионального развития и строительства Украины с 22.07.2009 №295.

[9] В.Т. Роботов и др. Проектно-сметное дело в строительстве и контроль банков. Учебное пособие. М.: 1956г, 320с.

[10] СН РК 8.02-05-2002 8.02-03-2002 (изд. 2006) «Сборники сметных норм и расценок на строительные работы. Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин. Изменения и дополнения. Выпуск 3» утвержденный приказом КДС и ЖКХ МИТ РК № 493 от 28.12.2006.

[11] СН РК 8.02-05-2002 8.02-06-2002 «Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 4» утвержденный приказом КДС и ЖКХ МИТ РК № 474 от 26.12.2007.

[12] Изменения и дополнения Выпуск 5 «Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (СН РК 8.02-05-2002, СН РК 8.02-06-2002, РДС РК 8.02-03-2002)» утвержденный приказом Комитета по делам строительства и ЖКХ МИТ РК от 30.12.2008 № 600.

[13] ЕНиР «Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы» Утверждены постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4 1988).

[14] Справочник проектировщика промышленных, жилых и общественных зданий и сооружений, вентиляция и кондиционирование воздуха (внутренние санитарно-технические устройства) Часть II Москва Стройиздат —1969, 538 с.

[15] Справочное пособие «Справочное пособие по определению состава и ориентировочной стоимости работ по усилению конструкций при капитальном ремонте жилых и общественных зданий в сейсмически опасных районах».

[16]СН РК 8.02-02-2002 8.02-03-2002 8.02-05-2002 8.02-06-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 1».

[17]СН РК 8.02-01-2002 8.02-03-2002 8.02-05-2002 8.02-06-2002 8.02-07-2002 РДС 8.02-03-2002 (изд. 2005) «Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 6.

[18]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Общие положения по применению сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы».

[19]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 51. Земляные работы».

[20]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 52. Фундаменты».

[21]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 53. Стены».

[22]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 54. Перекрытия».

[23]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 55. Перегородки».

[24]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 56. Проемы».

[25]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 57. Полы».

[26]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 58. Крыши, кровли».

[27]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 59. Лестницы, крыльца».

[28]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 60. Печные работы».

[29]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 61. Штукатурные работы».

[30]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 62. Малярные работы».

[31]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 63. Стекольные, обойные и облицовочные работы».

[32]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 64. Лепные работы».

[33]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 65. Внутренние санитарно-технические работы.

[34]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 66. Наружные инженерные сети.

[35]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2004) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 67. Электромонтажные работы.

[36]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 68. Благоустройство».

[37]СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003) «Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР – 2001Р). Сборник 69. Прочие ремонтно-строительные работы».

[38]СН РК 8.02-05-2002 8.02-03-2002 (изд. 2006) «Сборники сметных норм и расценок на строительные работы. Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин. Изменения и дополнения. Выпуск 3».

[39]СН РК 8.02-05-2002 8.02-06-2002 «Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 4».