

**ВСН 55-87(р) Инструкция о составе, порядке разработки,  
согласования и утверждения проектно-сметной документации на  
капитальный ремонт жилых зданий**

ВСН 55-87(р)

-----  
Госгражданстрой

**ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ**

**ИНСТРУКЦИЯ О СОСТАВЕ, ПОРЯДКЕ РАЗРАБОТКИ,  
СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Дата введения 1988-01-01

ВНЕСЕНЫ Главмосжилуправлением Мосгорисполкома

УТВЕРЖДЕНЫ Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР 01 июля 1987 N 203

## **1. Основные положения**

1.1. Настоящая Инструкция регламентирует содержание и порядок выполнения работ по техническим обследованиям, состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (далее проектно-сметная документация).

1.2. Проектно-сметная документация разрабатывается проектными, проектно-изыскательскими организациями исполкомов местных Советов, министерств и ведомств. Проектные, проектно-изыскательские организации исполкомов местных Советов обязаны выполнять проектно-сметную документацию жилищно-строительным кооперативам, а также гражданам, имеющим жилые дома на правах личной собственности.

1.3. Проектирование капитального ремонта жилых зданий осуществляется на основе перспективных, пятилетних и годовых планов, утвержденных в установленном порядке.

Включение в план капитального ремонта жилых зданий независимо от ведомственной принадлежности согласовывается с органами по делам строительства и архитектуры исполкомов местных Советов народных депутатов.

Назначение здания на капитальный ремонт проводится с учетом его физического износа,

архитектурной и исторической ценности и определением целесообразности сохранения данного здания в перспективе.

1.4. Проектирование капитального ремонта жилых зданий осуществляется с учетом утвержденных в установленном порядке схем и проектов районной планировки, генеральных планов городов и других населенных пунктов, проектов детальной планировки, проектов планировки и застройки, схем развития инженерных сетей, проектных предложений по реконструкции кварталов, групп домов, крупных жилых образований, зон транспортных магистралей.

1.5. При разработке проектно-сметной документации необходимо руководствоваться законами СССР, указами Президиума Верховного Совета СССР, решениями Правительства СССР и другими нормативными актами по капитальному ремонту и строительству, в том числе:

нормативными документами по проектированию и строительству, утвержденными Госстроем СССР, и нормативными документами, связанными с проектированием и строительством, утвержденными министерствами и ведомствами СССР, органами государственного надзора и общественными организациями по согласованию с Госстроем СССР;

государственными стандартами по проектированию и строительству;

системой государственных и ведомственных сметных норм и цен для строительных и ремонтных работ;

нормативными документами по проектированию капитального ремонта;

перечнем работ по повышению благоустройства жилых зданий, территорий и устройства и ремонта малых форм, выполняемых за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт, утвержденных в установленном порядке;

нормами технологического проектирования;

общесоюзными и ведомственными строительными каталогами типовых сборных железобетонных, металлических, деревянных и асбестоцементных конструкций и изделий для всех видов строительства;

каталогами на все виды оборудования, приборы и др.;

нормативными материалами по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

1.6. Проектные организации и заказчик при проектировании капитального ремонта жилых зданий должны обеспечивать:

- а) реализацию достижений науки, техники и передового отечественного и зарубежного опыта при ремонте и последующей технической эксплуатации зданий;
- б) высокую эффективность использования средств, выделяемых на капитальный ремонт, за счет:
  - наиболее эффективного использования и сохранения существующих конструкций и оборудования зданий;
  - комплексного устранения при капитальном ремонте неисправности всех элементов жилого дома;
  - механизации и автоматизации производственных процессов и сокращения ручного труда при ремонте и эксплуатации зданий;
  - повышения степени заводской готовности поставляемых строительных конструкций и изделий;
  - применения индустриальных методов ремонта и эффективных форм его организации, обеспечивающих повышение производительности труда;
  - совершенствования объемно-планировочных и конструктивных решений ремонта зданий, рационального применения сборного и монолитного железобетона, прогрессивных изделий и материалов и эффективного инженерного оборудования, повторного использования материалов, изделий, оборудования, полученных от разборки;
- в) высокий уровень архитектурно-планировочных решений ремонтируемого здания;
- г) рациональное использование земель, охрану окружающей природной среды, а также сейсмостойкость, взрыво- и пожаробезопасность объектов;
- д) достижение прогрессивных удельных показателей стоимости и материалоемкости ремонта;
- е) требуемый уровень автоматизации систем управления ремонтом (АСУР), городским хозяйством (АСУГХ) и технологическими процессами (АСУ ТП);
- ж) снижение трудоемкости работ при ремонте зданий;
- з) снижение эксплуатационных затрат.

1.7. В проектировании капитального ремонта жилых зданий должна быть широко использована типизация проектных решений на базе унификации объемно-планировочных, конструктивных и технологических решений, узлов, конструкций и изделий.

1.8. Проектирование капитального ремонта жилых зданий следует осуществлять, как правило, в одну стадию - РАБОЧИЙ ПРОЕКТ.

Двухстадийное проектирование (ПРОЕКТ И РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ) допускается при наличии одного из следующих факторов: градостроительная важность объекта, полная

перепланировка, надстройка и т.п.

1.9. Стоимость проектно-сметных работ и работ по техническому обследованию с составлением технического заключения, определенная по ценникам, утвержденным в установленном порядке, устанавливается до начала проектирования.

1.10. В целях широкого применения прогрессивных конструкций, материалов и изделий, средств механизации, обеспечения единства строительных решений и оптимального количества типовых размеров конструктивных элементов, материалов и изделий необходимо, чтобы генеральный проектировщик разрабатывал на предстоящее пятилетие и согласовывал с генеральным подрядчиком основные положения по организации проведения ремонта зданий для городов, областей, республик.

1.11. Не допускается осуществлять ремонт по устаревшим рабочим проектам (проектам), для чего до включения зданий и сооружений в план капитального ремонта заказчику необходимо проверять соответствие принятых проектных решений современному техническому уровню.

Устаревшие рабочие проекты (проекты) должны перерабатываться проектными организациями с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных рабочих проектов (проектов).

Ответственность за своевременное использование проектно-сметной документации лежит на организациях - заказчиках. Пересогласование ранее выпущенной проектно-сметной документации выполняет заказчик.

Переработка устаревшей проектно-сметной документации выполняется по заданию и за счет средств заказчиков.

Заказчики проектно-сметной документации и генеральные проектировщики обязаны своевременно вносить в документацию изменения, связанные с введением в действие новых нормативных документов. Указанные изменения производятся проектной организацией на основании поручения заказчика, с учетом фактического состояния объектов ремонта.

1.12. Рабочие проекты (проекты) должны разрабатываться без излишней детализации, в минимальном объеме и составе, достаточном для обоснования принимаемых решений, определения объемов основных работ, стоимости ремонта и оформляться в соответствии с требованиями раздела 4 настоящей Инструкции.

1.13. Договор между заказчиком и проектной организацией-генеральным проектировщиком на выполнение проектно-сметных работ по капитальному ремонту жилых зданий, а также договор между генеральным проектировщиком и субподрядными специализированными проектными организациями на выполнение отдельных разделов проектно-сметной документации должен соответствовать требованиям "Правил о договорах на выполнение проектных и изыскательских работ", утвержденных в установленном порядке.

1.14. Проектная организация - генеральный проектировщик по каждому проектируемому зданию (или группе зданий) назначает главного инженера, главного архитектора проекта.

Специализированная проектная организация, выполняющая отдельный раздел проекта, назначает главного инженера (архитектора) проекта, ответственного за этот раздел проекта.

1.15. Заказчик проектно-сметной документации, директор и главный инженер, главный инженер и главный архитектор проекта проектной организации - генерального проектировщика и специализированной проектной организации несут ответственность за соблюдение утвержденных в задании на проектирование технико-экономических и планировочных показателей ремонтируемых зданий, за качество проектно-сметной документации, правильное определение сметной стоимости и очередности работ, за своевременную разработку и комплектность проектно-сметной документации, а также за внесение в проектно-сметную документацию в установленный срок изменений, рекомендованных в заключениях экспертизы.

Проектные организации и их должностные лица несут ответственность за экономичность, надежность, безопасность, долговечность запроектированных объектов, полноту и эффективность предусмотренных в проектах мероприятий по охране здоровья трудящихся и окружающей среды, за соблюдение при разработке проектно-сметной документации требований настоящей Инструкции и других нормативных документов по проектированию и Положения об авторском надзоре проектных организаций за ремонтом зданий и сооружений, на решение всех связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта, приемки объектов в эксплуатацию.

1.16. Ответственным за назначение зданий на капитальный ремонт, подготовку необходимых материалов и полноту согласований проектных решений является заказчик проектно-сметной документации.

1.17. Проектная организация - генеральный проектировщик, кроме проектирования капитального ремонта, по поручению заказчика осуществляет:

проведение технических обследований, определение физического и морального износа;

разработку необходимых дополнительных материалов и обосновывающих расчетов на основе данных утвержденной схемы развития, технико-экономическое сравнение вариантов ремонта и подготавливает предложения по оптимальному варианту, включая проектные предложения;

обследование разбираемых строений и их частей, зданий, примыкающих к разбираемым;

разработку перспективных и пятилетних планов капитального ремонта;

разработку основных положений по организации проведения ремонта зданий;

изготовление дополнительных экземпляров проектно-сметной документации (по необходимости).

1.18. Ходатайство о предоставлении земельного участка для строительства вспомогательных сооружений (ТП, ЦТП, котельные и т.д.) и его отводе возбуждается заказчиком в порядке, предусмотренном земельным законодательством союзных республик, на территории которой находится ремонтируемое здание.

## 2. Задание на проектирование. Строительный паспорт

2.1. В соответствии с утвержденными планами капитального ремонта, заказчики с участием генерального проектировщика составляют задание на проектирование по каждому зданию в отдельности или их комплексу в соответствии с общими требованиями, приведенными в обязательном приложении 1. Утвержденные в установленном порядке задания на разработку проектно-сметной документации по капитальному ремонту зданий должны быть переданы проектной организации не позднее 1 апреля года, предшествующего году проектирования.

2.2. В задании на проектирование должна быть предусмотрена реализация основных положений по организации проведения ремонта зданий в соответствии с требованиями п. 1.10 настоящей Инструкции.

2.3. Подготовка задания на проектирование капитального ремонта выполняется заказчиком с последующим согласованием с проектной организацией.

2.4. В случаях, когда ремонт намечено осуществлять комплексами (очередями) в задании должны оговариваться мероприятия по обеспечению возможности нормальной эксплуатации остальных секций на период ремонта других комплексов (очередей) и примыкающих зданий.

2.5. Задание на проектирование ремонта согласовывается заказчиком:

с соответствующими органами исполкома Совета народных депутатов (в порядке, ими установленном). При этом указанное согласование оформляется в виде прилагаемого к заданию на проектирование разрешительного документа на выполнение ремонта;

с соответствующими органами и заинтересованными организациями министерств (ведомств).

Согласование задания на проектирование с указанными органами и организациями производится в срок не более 30 дней.

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

разрешительный документ на выполнение ремонта;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное исполкомом Совета народных депутатов;

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

разрешения (или технические условия) на присоединение ремонтируемого здания или сооружения к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;

материалы по ранее проведенным техническим обследованиям;

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

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

инвентаризационные поэтажные планы (в кальке) с указанием площадей помещений и объема здания по данным бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной не ранее 3-х лет до начала проектирования;

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

справка о состоянии газовых сетей и оборудования;

акт эксплуатационной организации, утвержденный районным (городским) жилищным управлением на замену санитарно-технического оборудования и поквартирную опись ремонтных работ (для объектов, ремонтируемых без прекращения эксплуатации).

справки эксплуатирующих организаций о состоянии лифтов, объединенных диспетчерских систем (ОДС), центральных тепловых пунктов (ЦТП) и т.д.;

решение исполкома Совета народных депутатов о назначении встроенных нежилых помещений;

задание на проектирование технологии встроенных нежилых помещений;

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

2.7. Генеральная проектная организация на основании полученных от заказчика задания на проектирование и исходных данных составляет строительный паспорт на капитальный ремонт зданий. Примерный состав строительного паспорта приведен в рекомендуемом приложении 2.

Строительный паспорт на капитальный ремонт зданий утверждается заказчиком.

Утверждение строительного паспорта производится в сроки не более 30 дней.

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

и ремонта здания.

### 3. Основные требования к техническому обследованию зданий

3.1. Техническое обследование должно обеспечивать проектировщиков исчерпывающими данными о техническом состоянии конструкций и оборудования ремонтируемого здания. Технические обследования выполняет проектная организация в установленном ею объеме в зависимости от местных условий.

3.2. Техническое обследование здания надлежит проводить в следующей последовательности:

изучаются архивные материалы; инвентаризационные данные и данные технического паспорта; уточняется целевое назначение обследования, исходя из вида намечаемого ремонта;

проводят предварительное (общее) обследование здания, при котором выявляют общую конструктивную схему, анализируют планировку, намечают места вскрытий, зондировок, шурфов, взятия проб; описывается состояние конструкций и инженерного оборудования, имеющиеся деформации, повреждения, неисправности;

выполняют архитектурные обмеры зданий и фотофиксацию здания;

детально обследуют конструкции, детали и инженерное оборудование в натуре; определяется расчетом несущая способность конструкций; получают данные о состоянии скрытых конструкций и при необходимости - геологии и гидрогеологии участка.

3.3. Съёмка с натуры должна установить точные размеры существующих конструкций, узлов и деталей, высоты помещений, основные привязочные отметки.

Уточнение поэтажных планов и обмеры выполняются эксплуатирующей организацией.

3.4. При проведении технических обследований надлежит обращать особое внимание на определение технического состояния конструкций и элементов их физического износа для установления возможности сохранения и использования при ремонте, выявления имеющихся запасов прочности.

Как правило, должны применяться инструментальные методы контроля.

3.5. Вскрытие конструктивных элементов в зданиях надлежит производить для получения наиболее полных исходных данных выявления необходимых проектных решений.

Места и характер вскрытий определяет организация, осуществляющая проектирование капитального ремонта здания.



Порядок проведения вскрытий выполняется в соответствии с обязательным приложением 3.

3.6. При назначении наружных мест вскрытий (фундаменты, основания) следует руководствоваться планами подземных коммуникаций, во избежание их повреждения.

Все места вскрытий следует обозначать на соответствующих чертежах планов и разрезов.

3.7. На основании технического обследования составляют Техническое заключение (отчет о технических обследованиях), которое должно содержать:

инвентаризационные данные с уточненными поэтажными планами, а при необходимости - ситуационным планом участка;

характеристику существующих планировочных решений, конструкций и оборудования;

архитектурные и общестроительные обмеры (при необходимости);

характеристику технического состояния конструктивных элементов, частей здания, отделки и внутреннего инженерного оборудования со схемами и поверочными расчетами;

оценку физического износа конструктивных элементов и здания в целом;

сведения о техническом состоянии внешнего благоустройства;

геологические и гидрогеологические материалы (при необходимости);

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

3.8. Примерный состав технического заключения по результатам технического обследования приведен в рекомендуемом приложении 4.

3.9. Техническое заключение о состоянии конструкций и инженерного оборудования здания выпускается отдельным томом.

3.10. Для уточнения проектных решений и технического состояния элементов, вскрытие которых в условиях заселения не осуществлялось, в случае отселения жителей из ремонтируемого дома выполняется (при необходимости) дополнительное техническое обследование конструкций. Дополнительное обследование выполняется в месячный срок после передачи дома подрядчику.

Работы по вскрытиям выполняются подрядчиком, обследования и необходимая корректировка проекта выполняется проектными организациями.

По результатам дополнительного обследования составляется дополнительное техническое заключение.

3.11. Внесение изменений в проектно-сметную документацию по результатам дополнительного обследования выполняется в месячный срок после проведения повторного обследования. Оплата работ по дополнительному техническому обследованию выполняется заказчиком (за счет средств капитального ремонта).

## 4. Порядок разработки и состав проектно- сметной документации

4.1. Устанавливаемые требования к проектно-сметной документации предусматривают оптимальный состав освещаемых в ней вопросов и приводимых данных по проектным решениям, отклонения от которых допускаются в исключительных случаях (в зависимости от специфики, видов ремонта, сложности работы, др. особенности проектируемого объекта) при соответствующем обосновании.

Проектно-сметная документация по специальным разделам рабочего проекта (проекта), разработанная субподрядными проектными организациями при составлении пояснительных записок по соответствующим разделам рабочего проекта (проекта), представляемого на экспертизу и утверждение, и в полном объеме включается материалов, передаваемых заказчику.

4.2. Разделы рабочего проекта (проекта) должны излагаться в четкой и лаконичной форме, характеризовать и обосновывать основные проектные решения, а приводимые показатели и итоговые данные расчетов и обоснований - оформляться в табличной форме.

Генеральные планы, технологические, архитектурно-строительные и другие чертежи в составе рабочих проектов (проектов) составляться, как правило, с максимально возможным совмещением графического изображения на них проектных решений.

Текстовые и графические материалы, разрабатываемые в составе рабочей документации, необходимо оформлять в соответствии с требованиями государственных стандартов СПДС.

Все чертежи должны иметь четкое графическое изображение и выпускаются в сброшюрованном виде.

4.3. Организации, осуществляющие согласование, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации, не должны предъявлять требований, приводящих к неоправданному увеличению ее излишней детализации.

4.4. Материалы проектно-сметной документации, передаваемые на утверждение, должны быть подписаны:

общая пояснительная записка - на титульном листе объектов капитального ремонта с перепланировкой - директором и главным инженером (архитектором) генпроектировщика, главным инженером (архитектором) проекта и начальником мастерской (отдела), а на последней странице записки - исполнителями;

чертежи - начальником мастерской (отдела) генпроектировщика, главным инженером (архитектором) проекта, исполнителями;

другие материалы проекта - начальником мастерской (отдела), главным инженером (архитектором) проекта, руководителями бригад (секторов), исполнителями;

сметная документация - должностными лицами, указанными в соответствующих формах этих документов (п. 4.15).

Примечание: при двухстадийном проектировании и для объектов с перепланировкой при одностадийном проектировании общая пояснительная записка подписывается также директором и главным инженером (архитектором) генпроектировщика или его филиала.

4.5. Проектно-сметная документация передается:

заказчику проектной организации - генпроектировщиком в объеме и в сроки по договору (дополнительному соглашению) на выполнение проектно-сметных работ - 4 экз.;

генпроектировщику - субподрядной проектной организацией в объеме и в сроки по договору - 5 экз.

Техническое заключение и паспорт передаются заказчику генпроектировщиком в сроки по договору - 2 экз.

При наличии технической возможности проектные организации выдают по просьбе подрядной ремонтно-строительной организации сметную документацию на магнитных носителях, а по просьбе заказчика - дополнительное число экземпляров рабочей документации сверх установленного настоящей Инструкцией.

Необходимое количество экземпляров сверх указанных выдается генпроектировщиком заказчику за дополнительную плату.

Расчеты строительных конструкций, оборудования, подсчет объемов строительно-монтажных работ, потребностей материальных и др. ресурсов, полевые материалы инженерно-технического обследования, материалы обмеров, геосъемок заказчику не передаются. Эти материалы хранятся в архиве проектной организации - генпроектировщика и должны выдаваться по просьбе заказчика.

4.6. Проектно-сметная документация должна состоять из следующих разделов:

общая пояснительная записка;

архитектурно-строительные решения;

технологические решения по встроенным нежилым помещениям;

решения по инженерному оборудованию;

проект организации капитального ремонта;

техническая эксплуатация здания;

сметная документация.

Разделы могут состоять из частей. В каждом разделе (части) проектно-сметной документации необходимо приводить состав всего проекта и содержание данного раздела (части).

Состав и содержание разделов рабочего проекта (проекта), установленные в рекомендуемом приложении 5, могут быть уточнены исполкомами местных Советов, министерствами, ведомствами в зависимости от специфики и сложности местных условий ремонта.

4.7. Общая пояснительная записка к проектно-сметной документации рекомендуется в следующем составе:

основание для проектирования;

краткая характеристика здания (комплекса), включая градостроительные вопросы (по необходимости);

генплан, благоустройство, озеленение;

краткое описание и обоснование архитектурно-строительных решений по зданию (комплексу):

а) архитектурно-планировочные решения

б) конструктивные решения

в) инженерные системы;

Технология и мощность оборудования встроенных нежилых помещений;

Основные решения по водоснабжению, канализации, отоплению, вентиляции, электроснабжению, слаботочным устройствам;

Перечень типовых и повторно-применяемых проектов деталей, узлов, использованных в проекте;

Решение вопросов ГО;

Основные положения по организации ремонта;

Основные положения по технической эксплуатации здания (комплекса): включая информацию об

отключающих устройствах, узлах, требующих наибольшего внимания при эксплуатации и др.

4.8. Для технически несложных объектов состав и объем проектных материалов допускается сократить по решению проектной организации.

4.9. Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей - составляются только сметы на основании описи работ. Необходимость разработки чертежей устанавливает проектная организация.

4.10. Детализированные чертежи металлических конструкций (КМД) должны разрабатываться заводами-изготовителями.

Для зданий и сооружений с особо сложными конструкциями и условиями производства работ, ремонт которых осуществляется с применением специальных (индивидуальных, нетиповых) вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, регламентированных требованиями СНиП по организации строительного производства, проектные организации, осуществляющие проектирование ремонта, должны разрабатывать чертежи этих сооружений, приспособлений, устройств и установок.

4.11. Государственные, отраслевые и республиканские стандарты, чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в разрабатываемой проектно-сметной документации, а также типовые проекты временных сооружений в состав рабочей документации не входят и проектной организацией заказчику не выдаются.

4.12. Спецификации для капитального ремонта составляются и оформляются в виде сборника для каждого здания и сооружения на все виды поставляемого заказчиком оборудования (включая нестандартизированное), приборы, средства контроля, автоматизации и связи, кабельные и другие изделия по номенклатуре, установленной Госнабмом СССР.

На соответствующие виды оборудования и изделия составляются также опросные листы и габаритные чертежи.

4.13. При разработке рабочей документации для ремонта объектов проектная организация должна осуществлять необходимую доработку и конкретизацию принципиальных архитектурно-строительных и других решений, принятых в утвержденном проекте.

4.14. Рабочая документация разрабатывается в целом на ремонт всего здания или пусковые комплексы (очереди).

Рабочая документация на отдельные объекты со сроками ремонта до одного года разрабатывается и выдается в целом на эти объекты.

4.15. Состав сметной документации, представляемой на утверждение, принимать по таблице 1.

Таблица 1

Для одностадийного проектирования	Для двухстадийного проектирования	
Рабочий проект	Проект	Рабочая документация
1	2	3
1. Сводный сметный расчет*	1. Сводный сметный расчет**	1. Объектные сметы по рабочим чертежам
<p>* Определяется по объектным и локальным сметам, составляемым по рабочим чертежам с использованием прейскурантов, предназначенных для этой цели, укрупненных сметных норм, укрупненных и единичных расценок на ремонтные, строительные и монтажные работы при капитальном ремонте.</p>		
<p>** Определяется по укрупненным сметным нормам (прейскурантам, укрупненным сметным нормам, укрупненным расценкам), укрупненным показателям стоимости ремонта и стоимостным показателям объектов-аналогов.</p>		
2. Сводка затрат	2. Сводка затрат	2. Локальные сметы по рабочим чертежам
3. Объектные сметы*	3. Объектные и локальные сметные расчеты	3. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта
<p>* В случае отсутствия прейскурантов и укрупненных сметных норм.</p>		
4. Локальные сметы*	4. Сметы на проектные работы и инженерно-техническое обследование зданий	4. Ведомость материалов
<p>* В случае отсутствия прейскурантов и укрупненных сметных норм.</p>		
5. Сметы на проектные работы и инженерно-технические обследования зданий	5. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта	5. Пояснительная записка (см. п. 4.16)
6. Ведомость сметной стоимости ремонта объектов, входящих в соответствующий комплекс (очередь) ремонта	6. Пояснительная записка (см. п. 4.16)	
7. Ведомость материалов		
8. Пояснительная записка (см. п. 4.16)		

Примечание: при составлении смет по прейскурантам в состав документации включается ведомость объемов работ.

4.16. К сметной документации в составе рабочего проекта (проекта) прикладывается пояснительная записка, в которой должны быть приведены:

указания, в каких ценах и нормах какого года составлена сметная документация;

сборник единичных расценок, принятых для составления смет на капитальный ремонт;

наименование генеральной подрядной организации;

размеры накладных расходов и плановых накоплений;

порядок определения сметной стоимости ремонтных работ;

порядок определения сметной стоимости оборудования и его монтажа;

порядок определения средств по главам сводного сметного расчета. В случае, когда при расчетах средств на прочие работы и затраты имеются ссылки на отчетные данные подрядных и других организаций, должны быть приложены копии соответствующих документов:

показатели трудовых затрат, стоимости основной заработной платы, использования механизмов и материалов;

обоснование повторного использования материалов от разборки в соответствии с [ВСН 39-83\(р\)](#);

технико-экономические показатели;

источники финансирования капитального ремонта.

4.17. В сводном сметном расчете стоимости ремонта, составляемом по форме № 1 (обязательное приложение б), средства распределяются по следующим главам:

1. Подготовка площадки капитального ремонта

2. Основные объекты

3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения

4. Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.)

5. Благоустройство и озеленение территории

6. Временные здания и сооружения

7. Прочие работы и затраты

8. Технический и авторский надзоры

9. Проектные работы

В сводный сметный расчет в установленном порядке включаются: средства по подготовке территории, сносу и переносу зданий и сооружений (в том числе домов и строений, принадлежащих гражданам на правах личной собственности), расположенных на земельном участке, если дальнейшее их использование по назначению окажется невозможным, осуществление мероприятий, связанных с нарушением природной среды, лимитированные затраты; компенсации, определенные постановлениями директивных органов.

В сводном сметном расчете отдельной строкой предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

За итогом сводного сметного расчета стоимости указываются возвратные суммы.

4.18. Сводка затрат составляется по форме № 2 (обязательное приложение 6), когда предусматривается ремонт группы домов и домов со встроенными помещениями. При этом в отдельный вид работ могут выделяться наружные сети общие для группы домов. Сводкой затрат могут объединяться два и более сводных сметных расчетов стоимости.

4.19. Объектные (форма № 3 обязательного приложения 6) и локальные (формы № 4-7 обязательного приложения 6) сметы, составляемые по рабочим чертежам, определяют сметную стоимость отдельных объектов, их частей или видов работ и являются основанием для определения сметной стоимости объекта. Эта стоимость определяется по прейскурантам, предназначенным для этой цели, укрупненным сметным нормам, укрупненным расценкам и привязанным к местным условиям ремонта сметам к типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам, а при отсутствии этих норм и смет - по единичным расценкам на строительные и ремонтные работы и расценкам на монтаж оборудования.

Объектные и локальные сметные расчеты составляются по формам объектных и локальных смет. Стоимость в сметных расчетах определяется, как правило, с использованием укрупненных сметных норм.

4.20. Дополнительные средства на возмещение затрат подрядчика, выявляющихся после утверждения (рабочего проекта в связи с введением по решениям правительства повышающих коэффициентов, льгот, компенсаций и т.п.) должны включаться в сводный расчет отдельной строкой с последующим изменением итоговых показателей стоимости ремонта и утверждением произведенных уточнений инстанцией ранее утвердившей проект.



4.21. Сметная документация на капитальный ремонт простых, технически несложных объектов, не требующих проектных решений, может выполняться силами заказчика и утверждается в установленном порядке.

4.22. Индивидуальные единичные расценки на строительные работы, расценки на монтаж оборудования, каталоги расценок на строительные работы и на монтаж оборудования, калькуляции сметной стоимости материалов, конструкций и изделий и калькуляции транспортных расходов составляются по формам, приведенным в Методических указаниях, утвержденных Госстроем СССР. Индивидуальные единичные расценки утверждаются заказчиком по согласованию с подрядной организацией.

## 5. Согласование и утверждение проектно-сметной документации

5.1. Проектно-сметная документация на ремонт зданий, разработанная в соответствии с нормами, правилами, инструкциями и государственными стандартами (что должно быть удостоверено соответствующей записью главного инженера (архитектора) проекта в материалах проекта), не подлежит согласованию с органами государственного надзора.

Рабочие чертежи, разработанные в составе рабочей документации в соответствии с утвержденным рабочим проектом (проектом) согласованию не подлежат.

5.2. Использование в проектах зданий и сооружений конструкций и изделий, включенных в территориальные каталоги для капитального ремонта, а также в ведомственные каталоги для специализированных видов строительства, утвержденные по согласованию с госстроями союзных республик, не требует согласования с подрядной организацией, осуществляющей ремонт в районе действия данного каталога.

5.3. Документация, выполненная с обоснованными отступлениями от действующих норм, правил и инструкций, подлежит согласованию в части этих отступлений с органами государственного надзора и заинтересованными организациями, утвердившими их.

5.4. В отдельных случаях, при изменении в процессе проектирования решений, принятых в исходных данных и заданиях на проектирование, а также при отступлении от условий на присоединение объекта к инженерным коммуникациям, эти изменения в проектных решениях и отступления подлежат дополнительному согласованию заказчиком с участием генерального проектировщика с соответствующими органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

5.5. Проектно-сметная документация для согласования в органах архитектуры и государственного надзора и на экспертизу представляется заказчиком. Защита проекта производится проектной организацией при участии заказчика. Согласование проектных решений органами государственного надзора и заинтересованными организациями должны проводиться в одной

инстанции в срок до 15 дней.

5.6. Заказчик проекта согласовывает с генеральной подрядной строительной-монтажной организацией раздел рабочего проекта (проекта) "проект организации ремонта", а также сметы, составленные по рабочим чертежам. Конструктивные решения зданий и сооружений и сводный сметный расчет стоимости строительства представляются заказчиком генеральной подрядной ремонтно-строительной-монтажной организации на заключение.

5.7. Генеральная подрядная ремонтно-строительная-монтажная организация рассматривает с привлечением при необходимости субподрядных организаций раздел рабочего проекта (проекта) "проект организации ремонта", конструктивные решения зданий и сооружений и сводный сметный расчет стоимости строительства и представляет заказчику замечания в срок не более 30 дней со дня получения этих материалов. При неполучении замечаний в этот срок рабочий проект (проект) считается согласованным и может быть утвержден заказчиком.

5.8. Сметы, составленные по рабочим чертежам, рассматриваются генеральной подрядной строительной-монтажной организацией с привлечением субподрядных организаций, и замечания по ним представляются заказчику в срок не более 30 дней со дня их получения генеральным подрядчиком. При неполучении замечаний в этот срок сметы считаются согласованными и могут быть утверждены заказчиком.