

**Территориальные строительные нормы Московской области  
"Порядок проведения на территории Московской области реконструкции  
и капитального ремонта жилых зданий первых массовых серий  
и объектов коммунального хозяйства (ТСН РК-97 МО)"  
(утверждены постановлением Правительства Московской области  
от 30 марта 1998 г. N 28/9)**

Термины и определения

Введение

1. Общие положения
2. Классификация жилых зданий, оценка их морального, физического и интегрального износа
3. Классификация реконструкции зданий
4. Порядок отбора зданий для реконструкции и капитального ремонта
5. Порядок подготовки материалов для разработки проекта реконструкции жилых зданий и объектов коммунального хозяйства
6. Порядок подготовки материалов для разработки проекта капитального ремонта жилых зданий и объектов коммунального хозяйства
7. Права и обязанности заказчика
8. Техническое обследование жилых зданий для постановки на капитальный ремонт и реконструкцию
9. Перечень и состав документов, определяющих комплектность проектно-сметной документации и требования к ней
10. Требования к решениям по реконструкции жилых домов первых массовых серий
11. Требования к разработке проекта организации строительства и проекта производства работ
12. Согласование и утверждение проектно-сметной документации
13. Порядок передачи объекта под реконструкцию и эксплуатацию. Надзор за ходом реконструкции

Приложение 1. Ходатайство о намерениях произвести реконструкцию

Приложение 2. Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку "Обоснований инвестиций"

Приложение 3. Общие требования к содержанию технического задания на проектирование реконструкции жилых зданий

Приложение 4. Общие требования к содержанию технического задания на проектирование реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства

Приложение 5. Перечень исходных данных, представляемых заказчиком проектной организации одновременно с заданием на проектирование

Приложение 6. Примерный состав строительного паспорта на реконструкцию (капитальный ремонт) здания

Приложение 7. Ходатайство о намерениях провести капитальный ремонт

Приложение 8. Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку проекта капитального ремонта

Приложение 9. Рекомендуемые формы представления данных о состоянии обследуемых зданий и их элементов

Приложение 10. Предельные уровни затрат на реконструкцию жилых зданий (в % от стоимости 1 м<sup>2</sup> площади строительства в том же регионе аналогичных жилых зданий)

Приложение 11. Перечень документов, предъявляемых государственной комиссии при приемке в эксплуатацию законченных реконструкцией жилых зданий

Приложение 12. Перечень технических документов, использованных при составлении настоящих территориальных строительных норм

## Термины и определения

**Капитальный ремонт здания** - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт должен включать:

- повышение теплозащиты ограждений зданий в соответствии с Изменением N 3 к СНиП II-3-79\* "Строительная теплотехника";
- замену или модернизацию окон и балконных дверей в соответствии с Изменением N 4 к СНиП II-3-79\*;

- установку инженерного оборудования с приборами регулирования, учета и контроля расхода энергоносителей на отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение и прочие бытовые нужды.

**Реконструкция жилого здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества, площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости, пропускной способности или его назначение) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Реконструкция может включать:

- изменение планировки помещений;
- возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии обоснований - частичную разборку зданий;
- улучшение архитектурной выразительности здания, а также благоустройство прилегающей территории.

Реконструкция обязательно должна включать работы капитального ремонта, относящиеся к повышению теплозащиты зданий и установке инженерного оборудования с приборами регулирования, учета и контроля расхода энергоносителей на отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение и прочие бытовые нужды.

**Физический износ здания (элемента)** - величина, характеризующая потерю им потребительской стоимости, эксплуатационных качеств и технических свойств: прочности, жесткости, теплозащитных и эксплуатационных свойств и внешнего вида. Определяется как сумма произведений средневзвешенных величин физического износа отдельных конструктивных элементов и их удельного веса в общей восстановительной стоимости здания. Физический износ каждого элемента устанавливается в процентах по результатам обследования его технического состояния.

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

**Интегральный износ зданий** - совокупная оценка морального и физического износа здания.

**Эксплуатационные показатели здания** - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, теплотехнических, экономических и эстетических характеристик здания, обеспечивающих его эксплуатационные качества.

**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 основных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

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

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

## Введение

Расселение коммунальных квартир и предоставление каждой семье отдельной квартиры, начатые в середине 50-х годов, решались развертыванием массового строительства из индустриальных конструкций заводского изготовления. В результате за 10-15 последующих лет жилой фонд Московской области увеличился практически вдвое за счет строительства пятиэтажных жилых домов серии К-7, 1-464А, 1-466А, 1-467А, 1-447, 1-605, П-32, 1-515 и др.

К настоящему времени эти дома общей площадью свыше 5 млн. кв. метров оказались морально и физически устаревшими. В связи с увеличением стоимости энергоносителей в последние годы стала

проявляться тенденция к экономии энергозатрат при эксплуатации зданий, что нашло отражение в изменениях 3 и 4 к СНиП II-3-79\* "Строительная теплотехника", требующих повышения теплозащиты здания при реконструкции и ремонте почти в 3 раза, а также в установке приборов регулирования, контроля и учета расхода энергоносителей при отоплении, горячем и холодном водоснабжении, освещении и пр.

Существующая нормативная база, регламентирующая реконструкцию и ремонт зданий, в настоящее время вошла в противоречие со сложившимися производственными, экономическими и социально-политическими условиями и нуждаются в значительной переработке.

Во исполнение областной целевой программы "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" Министерство строительства Московской области представляет впервые разработанные территориальные строительные нормы, определяющие порядок проведения реконструкции и капитального ремонта жилых зданий первых массовых серий на территории Московской области.

Особенностью разработанного документа является:

- создание условий для реализации государственной политики сохранения и обновления жилья на территории Московской области в соответствии с целевой программой "Жилище";
- классификация зданий по конструктивным схемам, материалу стен, техническому состоянию и моральному износу;
- разработка методики обследования и оценки состояния здания с определением степени износа;
- классификация ремонтов и реконструкции зданий и порядок отбора зданий на реконструкцию и капитальный ремонт;
- установление взаимоотношений участников реконструкционного процесса, их права и обязанности;
- определение порядка составления задания на проектирование и перечень необходимых разрешений и согласований;
- требования к реконструируемым зданиям;
- перечень, определяющий комплектность проектно-сметной документации, порядок согласования, приемки и утверждения ее;
- определение порядка передачи объекта под реконструкцию, проведение реконструкции, контроля и надзора;
- порядок приемки объекта в эксплуатацию.

Настоящие нормы обязательны для применения на территории Московской области при проведении реконструкции и капитального ремонта жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, их отборе, обследовании, проектировании, экспертизе, строительстве, надзоре и приемке в эксплуатацию, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, включая совместные предприятия, объединения и организации с участием иностранных юридических и физических лиц.

Соблюдение норм обеспечит объективную оценку технического состояния здания, своевременное проведение реконструкции и капитального ремонта с высокой степенью надежности и комфортности жилья с минимальными затратами, что позволит сохранить и расширить существующий жилой фонд.

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящие нормы распространяются на все работы, связанные с реконструкцией и капитальным ремонтом жилых зданий первых массовых серий и объектов коммунального хозяйства на территории Московской области и устанавливают порядок проведения этих работ, независимо от ведомственной подчиненности и форм собственности.

1.2. Нормы устанавливают порядок взаимоотношений между всеми участниками процесса реконструкции и капитального ремонта, определяют их права и обязанности, порядок разработки, согласования и утверждения проектов реконструкции и необходимый для этого перечень документов.

Они регламентируют правила надзора за осуществлением реконструкции и порядок сдачи и приемки объекта.

1.3. Разработанный в виде территориальных строительных норм порядок проведения и реконструкции и капитального ремонта жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, в соответствии с пунктом 6.7 СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в строительстве", устанавливает только те положения, которые не регламентируются в федеральных документах, т.е. дополняют и конкретизируют их для условий Московской области. Разработка настоящего порядка производилась на основе анализа:

- сложившейся системы управления строительством Московской области;
- требований федеральных нормативных документов;
- основных положений новых законодательных и нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации и Московской области;

- постановлений, положений инструкций и других документов, определяющих структуру, функции, задачи различных организаций - участников процесса реконструкции и капитального ремонта зданий на территории Московской области.

1.4. Настоящими нормами следует руководствоваться при проведении реконструкции и капитального ремонта зданий, производимого с целью улучшения архитектурно-художественной выразительности жилой застройки квартала, поселка или отдельного здания, повышения комфортности жилья, повышения теплозащиты здания, сохранения и увеличения жилого фонда, снижения эксплуатационных затрат, экономии энергоресурсов и создания условий для проживания малоподвижных групп населения.

1.5. Разработка проектов реконструкции и капитального ремонта, проектов организации строительства (реконструкции) и производства работ должна осуществляться с соблюдением требований действующих строительных норм и правил (СНиП) и территориальных строительных норм Московской области.

1.6. Производство всех видов работ при реконструкции и капитальном ремонте должно осуществляться с соблюдением СНиП по организации строительного производства, техники безопасности, настоящих ТСН, а также правил пожарной безопасности, при авторском надзоре проектных организаций, Госархстройнадзора и других органов надзора Московской области в части возложенных на них функций.

1.7. Нормы должны соблюдаться при реконструкции жилых зданий, выполненных по сериям типовых проектов 1-447, 1-464А, 1-466А, 1-467А, К-7, 1-605, П-32, 1-515 и их аналогам\* со стенами из кирпича, железобетонных и каменных стеновых панелей и бетонных блоков, с перекрытиями из железобетонных плит.

---

\* Допускается руководствоваться настоящими ТСН при реконструкции и капитальном ремонте жилых домов более ранних построек.

В цокольном или первом этажах реконструируемых зданий могут помещаться предприятия и учреждения общественного назначения - магазины, домовые кухни, предприятия общественного питания, отделения связи, мастерские по ремонту обуви, приборов, бытовых машин и пр.

1.8. Нормы распространяются на бескаркасные здания с жесткой конструктивной схемой:

- высотой в 3-5 этажей с продольными или поперечными несущими стенами, выполненными из кирпича или панелей;

- высотой в 5-9 этажей с продольными и поперечными несущими стенами из бетонных блоков или кирпича.

1.9. Нормами следует руководствоваться при отборе зданий под реконструкцию и капитальный ремонт, при определении очередности и планировании реконструкции зданий, при организации процесса и порядка реконструкции, при определении генпроектировщика и генподрядчика, при проведении обследования и оценке технического состояния здания, при разработке проектно-сметной документации и ее согласовании, при передаче объекта под реконструкцию, при производстве работ, осуществлении контроля и надзора за выполнением строительных работ, при приемке объекта в эксплуатацию.

## **2. Классификация жилых зданий, оценка их морального, физического и интегрального износа**

2.1. Жилые дома первых серий по совокупности признаков капитальности, конструктивным схемам, материалу стен и эксплуатационным качеств подразделяются на четыре класса (см. [таблицу 2.1](#))

Дома I класса.

Трех-пятиэтажные дома с продольными несущими кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями из многопустотных плит.

Дома II класса.

Пяти-девятиэтажные дома с продольными несущими стенами из легкобетонных или кирпичных блоков, а также кирпича с железобетонными перекрытиями из многопустотных плит.

Дома III класса.

Пяти-девятиэтажные дома с поперечными несущими стенами, располагаемыми с шагом 6 м из бетонных блоков или кирпича с железобетонными перекрытиями из многопустотных плит.

Дома IV класса.

Трех-пятиэтажные дома с поперечными несущими стенами из железобетонных и виброкирпичных панелей, располагаемых с шагом 2,6 и 3,2 м с продольными стенами из трехслойных и однослойных стеновых панелей и железобетонными панелями перекрытия на комнату. Панели покрытия на комнату могут быть отдельными из двух слоев вибропркатных панелей или сплошными толщиной 100-140 мм.

**Таблица 2.1**

### **Классификация жилых зданий первых массовых серий**

Класс дома	Кол-во этажей	Конструкционная схема	Решение стен		Перекрытие	Покрытие	Возможность повышения комфорта- бельности жилья	Моральный износ
			Материал	Конструкция	Материал и конструкция			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3-5	бескаркасная с продольными несущими стенами	кирпич обыкновенный, лицевой, силикатный	толщина 560-640 мм сплошная кирпичная кладка, кирпичная кладка с уширенным швом и колодцевая кладка с засыпкой шлаком слоем 60 мм между облицовочным слоем толщиной 120 мм и несущим слоем	железобетонные из сборных многопустотных плит толщиной 220 мм	чердачное	1. полная перепланировка квартир 2. пристройка лоджий по продольным наружным стенам 3. надстройка дополнительных этажей и мансард 4. установка лифтов	20-25%
2	5-9	бескаркасная с продольными несущими стенами	легкобетонные блоки, кирпичные блоки, кирпич	блоки толщиной 500 мм, двухрядная разрезка, трехрядная разрезка	железобетонные из многопустотных плит толщиной 220 мм, железобетонные плиты на комнату	совмещенное плоское с техническим этажом или чердачное перекрытие	1. полная перепланировка квартир 2. пристройка лоджий по продольным наружным стенам 3. надстройка дополнительных этажей и мансард 4. установка лифтов	25-30%
3	5-9	бескаркасная с поперечными несущими стенами, располагаемыми с шагом 6 м	легкобетонные блоки кирпичные	блоки толщиной 500 мм, двухрядная разрезка, толщина стен 640-770 мм	Железобетонные из сборных многопустотных плит толщиной 220 мм, железобетонные плиты на комнату	чердачное или совмещенное с техническим этажом	1. полная перепланировка квартир 2. пристройка лоджий по продольным наружным стенам 3. надстройка дополнительных этажей и мансард 4. установка лифтов	30-35%
4	3-5	бескаркасная с поперечными несущими стенами, располагаемыми с шагом 2,6-3,2 м	железобетон, виброкирпич	несущие и поперечные из стеновых панелей	раздельное из 2-х железобетонных вибропрокатных панелей - настилов размером на	плоское, совмещенное, бесчердачное	1. ограниченная перепланировка 2. пристройка помещений	35-40%

			толщиной 120 мм, наружные стены из трехслойных или однослойных стеновых панелей	комнату из сплошных железобетонных панелей на комнату толщиной 100-140 мм	или лоджий по продольным наружным стенам	
					3. надстройка дополнительных этажей и мансард	
					4. установка лифтов	

2.2. В домах I-III классов перепланировка помещений с целью повышения комфортности жилья допускается за счет:

- перестановки (перемещения) внутренних несущих перегородок;
- устройства дверных проемов в продольных внутренних и поперечных несущих стенах при установке перемычек над организуемым проемом;
- пристройки лоджий с наружной стороны здания с устройством выхода из них в местах расположения оконных проемов;
- надстройки дополнительных этажей и (или) мансарды;
- установки лифтов в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01-89\*.

2.3. В домах IV класса перепланировка помещений с целью повышения комфортности жилья допускается за счет:

- перестановки внутренних несущих перегородок, расположенных между поперечными несущими стенами;
- организации дверных проемов во внутренних продольных стенах при условии установки в дверных проемах замкнутых стальных рам, компенсирующих произведенное ослабление продольной внутренней стены. При этом дверной проем в продольной стене допускается устраивать не чаще, чем через один шаг поперечных несущих стен, т.е. не чаще, чем через 5,2 и 6,4 м;
- пристройки помещений (лоджий) по длине здания с наружной стороны стены при условии замены вырубленной стеновой панели наружной стены стальной или железобетонной рамой. При этом пристроенные помещения лоджий должны иметь самостоятельные фундаменты, пилоны, перекрытия, наружные ограждения из монолитного или сборного железобетона или легких стальных конструкций и соединяться с основным зданием гибкими связями;
- надстройки дополнительных этажей (мансарды) с передачей нагрузок от них на железобетонные, каменные, металлические пилоны или колонны, располагающиеся у наружных стен здания (в случае, если несущие конструкции здания не имеют необходимых запасов по несущей способности).

2.4. Оценка морального износа здания производится по соответствию жилых домов современным требованиям.

Несоответствие современным требованиям отдельных факторов оценивается следующей величиной морального износа:

- наличие проходных комнат и планировки типа "распашонка" - 5%;
- совмещенные санузлы - 3,2%;
- кухни площадью 6 м<sup>2</sup> и менее - 4,8%;
- прихожие площадью менее 3 м<sup>2</sup> - 3,2%;
- отсутствие мусоропровода - 2,1%;
- отсутствие условий жизнедеятельности малоподвижных групп населения - 2,0%;
- недостаточная теплозащита ограждений - 8,4-12,4%;
- недостаточная защита от шума - 6-10%;
- отсутствие приборов учета расхода и контроля тепла и других видов энергоносителей - 5-7,3%.

Общий моральный износ здания суммируется из существующих факторов.

2.5. Оценка физического износа жилых зданий должна производиться по ведомственным строительным нормам ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" с учетом технического состояния здания и его элементов.

2.6. Оценка технического состояния основных элементов здания (несущих и ограждающих конструкций, фундаментов и оснований), определяющих прочность, жесткость, устойчивость и долговечность здания, определяется способностью эксплуатируемых конструкций противостоять действующим эксплуатационным нагрузкам "до" и "после" реконструкции.

При этом прочность, деформативность, прогнозируемая долговечность должна определяться по действующим строительным нормам и правилам с учетом срока службы, степени и причин коррозионных и механических повреждений и деформаций, выявленных в результате обследования конструкций здания.

2.7. При оценке технического состояния конструкций зданий следует руководствоваться:

- "Рекомендациями по обследованию и оценке технического состояния крупнопанельных и каменных зданий", разработанными ЦНИИСК им. Кучеренко, Москва 1988 г.;
- "Рекомендациями по определению технического состояния ограждающих конструкций при реконструкции промышленных зданий", разработанными ЦНИИПромзданий, Москва 1988 г.;
- "Методическими рекомендациями по обследованию коррозионного состояния арматуры и закладных деталей в железобетонных конструкциях" МР 23-78, разработанными НИИЖБ, Москва 1978 г.;
- "Пособием по обследованию строительных конструкций зданий" АО ЦНИИПромзданий. Москва 1997 г.;
- "Дефекты в конструкциях, сооружениях и методы их устранения" И.А. Физдель. Москва 1987 г.



### 3. Классификация реконструкции зданий

3.1. Реконструкция жилых домов может выполняться трех видов. Вид реконструкции определяется заказчиком в техническом задании на проектирование в соответствии с обоснованиями инвестиций\* (Ходатайством о намерениях), прикладываемыми к зданию.

3.2. Первый вид реконструкции зданий предусматривает восстановление его ресурса и обеспечение экономии энергоресурсов за счет утепления ограждающих конструкций (стен, покрытий, окон и дверей) и установку эффективного инженерного оборудования с приборами учета и регулирования расхода энергозатрат на отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение и электрообеспечение, с улучшением жилищных условий и повышением комфортности жилья за счет изменения объемно-планировочных и конструктивных решений здания, включая пристройку дополнительных выносных помещений (лоджий).

3.3. Второй вид реконструкции, в дополнение к первому, предусматривает расширение жилого фонда за счет надстройки мансард и дополнительных этажей.

3.4. Третий вид реконструкции является составной частью реконструкции застройки и предусматривает снос аварийного здания, имеющего большой интегральный износ (>65%) и возведение нового здания, отвечающего современным архитектурным, градостроительным, социальным и строительным требованиям, обеспечивающим высокий комфорт и экономию всех видов энергоресурсов и затрат при эксплуатации, минимальную стоимость строительства.

---

\* далее "Обоснований"

3.5. При реконструкции и капитальном ремонте зданий допускается применение локальных источников тепло- и энергоснабжения, сооружение хозяйственной и ливневой канализации.

### 4. Порядок отбора зданий для реконструкции и капитального ремонта

4.1. Реконструкция и капитальный ремонт зданий проводятся по планам или программам реконструкции и капитального ремонта жилых зданий первых массовых серий и объектов коммунального хозяйства.

4.2. Планирование осуществляется децентрализованно администрацией муниципального образования, предприятиями и организациями, имеющими на балансе жилищный фонд.

4.3. Приоритеты (очередность) для включения жилых зданий в планы реконструкции и капитального ремонта устанавливаются в зависимости от градостроительных задач и технического состояния здания, его физического и морального износа, оцениваемого величиной интегрального износа, устанавливаемого в результате технического обследования здания и его конструкций специализированными организациями.

4.4. Для капитального ремонта отбираются здания (см. [п. 3.2](#)) с интегральным износом не более 65%.

Для реконструкции первого вида отбираются здания с интегральным износом не более 40%.

Для реконструкции второго вида отбираются здания с интегральным износом не более 20%.

При реконструкциях I-II видов снижение несущей способности основных несущих конструкций против расчетных нагрузок не должно превышать 20%.

При интегральном износе более 65% и снижении несущей способности основных конструкций против расчетных нагрузок более 20% здание является аварийным и реконструкция возможна при полном или частичном сносе здания и возведении на его месте нового здания.

4.5. Предельные уровни затрат на реконструкцию не должны превышать значений приведенных в [приложении 10](#).

4.6. Допускается выборочный отбор зданий под реконструкцию или капитальный ремонт, при наличии Ходатайства о намерениях и Обоснований относительно конкретного здания или объекта.

4.7. Интегральную оценку износа здания следует определять по формуле:

$$U = \sqrt{U_{\text{ф}}^2 + (U_{\text{м}} / 3)^2}$$

Где  $U_{\text{ф}}$  и  $U_{\text{м}}$  - процент физического и морального износа здания соответственно

$U = \text{кв. корень } (U_{\text{ф}}^2 + (U_{\text{м}}/3)^2)$ ;

"Формула интегральной оценки износа здания"

где  $U_{\text{ф}}$  и  $U_{\text{м}}$  - процент физического и морального износа здания соответственно.

4.8. Первоочередность включения в планы реконструкции и капитального ремонта зданий определяется величиной интегральной оценки износа каждого здания.

### **5. Порядок подготовки материалов для разработки проекта реконструкции жилых зданий и объектов коммунального хозяйства**

5.1. Заказчик, исходя из технического состояния здания и целей инвестирования, а также исследования ситуации на рынке жилья и объектов коммунального хозяйства, составляет Ходатайство о намерениях и обращается с ним в администрацию муниципального образования, которая в срок не более 15 дней должна принять решение. Рекомендованное содержание Ходатайства о намерениях дано в [приложении 1](#).

5.2. При положительном рассмотрении администрацией Ходатайства о намерениях заказчик разрабатывает Обоснования в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования, получения от администрации муниципального образования разрешения на проведение реконструкции выбранного объекта и о разработке проектной документации.

5.3. Обоснования инвестиций разрабатываются заказчиком, как правило, с привлечением на договорной основе проектных, проектно-строительных организаций и других юридических и физических лиц, имеющих лицензии на соответствующий вид деятельности. Неотъемлемой частью договора должно быть задание на разработку обоснований. Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку Обоснований, дан в [приложении 2](#).

5.4. Основанием для разработки проекта реконструкции объекта является постановление главы администрации муниципального образования о реконструкции, принятое на основании утвержденного Обоснования инвестиции и техническое задание на проектирование. Утверждение Обоснований заказчиком производится согласно свода правил СП 11-101-95 "Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений".

5.5. Задание на проектирование готовит заказчик с привлечением на договорной основе проектной организации, имеющей лицензию и отобранной для проектирования на конкурсной основе. Задание утверждается заказчиком и согласовывается с проектной организацией. Общие требования к содержанию технического задания на проектирование реконструкции жилых зданий и объектов коммунального хозяйства даны в приложениях [3](#) и [4](#).

5.6. Вместе с заданием на проектирование заказчик обязан передать проектной организации исходные данные, перечисленные в [приложении 5](#).

5.7. Генеральная проектная организация на основании полученных от заказчика заданий на проектирование и исходных данных должна составить строительный паспорт на реконструкцию здания (объекта), который утверждается заказчиком в сроки не более 30 дней. Примерный состав паспорта дан в [приложении 6](#).

5.8. При недостаточности предпроектного технического обследования здания и его конструкций проектная организация при обосновании может дополнительно произвести техническое обследование за счет средств заказчика в установленном ею объеме в зависимости от конкретных условий самостоятельно, при наличии лицензии, или с привлечением специализированных организаций.

### **6. Порядок подготовки материалов для разработки проекта капитального ремонта жилых зданий и объектов коммунального хозяйства**

6.1. Заказчик, исходя из технического состояния здания и его элементов, руководствуясь минимальной продолжительностью эффективной эксплуатации зданий (объектов) и их элементов, установленных в приложениях [2](#) и [3](#) ведомственных строительных норм ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", составляет Ходатайство о намерениях и обращается в администрацию муниципального образования, которая в срок не более 15 дней должна принять решение. Рекомендуемое содержание Ходатайства о намерениях дано в [приложении 7](#).

6.2. Решение в виде постановления главы администрации муниципального образования на проведение капитального ремонта объекта, принятое на основании Ходатайства о намерениях, является основанием для разработки проектно-сметной документации на капитальный ремонт.

6.3. Проектная организация отбирается на конкурсной основе и должна иметь лицензию на соответствующий вид деятельности. Проектная организация разрабатывает проект реконструкции на договорной основе с заказчиком. Неотъемлемой частью договора должно быть задание на проектирование ремонта здания или объекта, утвержденное заказчиком и согласованное с проектной организацией. Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание, дан в [приложении 8](#).

6.4. Вместе с заданием на проектирование заказчик обязан передать исходные данные, перечисленные в [приложении 5](#).

6.5. Генпроектировщик на основании задания на проектирование и исходных данных должен составить строительный паспорт (см. [приложение 6](#)), который утверждается заказчиком в сроки не более 30 дней.

6.6. При недостаточности предпроектного технического обследования здания и его конструкций проектная организация может дополнительно произвести техническое обследование в установленном ею объеме в зависимости от конкретных условий самостоятельно, при наличии лицензии, или с привлечением специализированных организаций.

## 7. Права и обязанности заказчика

Заказчик обязан:

7.1. Определить цели и задачи реконструкции.

7.2. Найти источники и методы финансирования (инвестора).

7.3. Совместно с инвестором подать Ходатайство о намерениях и разработать обоснование инвестиций на реконструкцию объекта и определять вид реконструкции и требования к реконструируемым зданиям.

7.4. Получить разрешение администрации муниципального образования на реконструкцию объекта.

7.5. Определить на основе тендера генпроектировщика и генподрядчика.

7.6. Выдать техническое задание на проектирование реконструкции объекта, согласованное с администрацией муниципального образования и утвержденное инвестором.

7.7. Выдать архитектурно-планировочное задание, утвержденное инвестором и согласованное с администрацией муниципального образования.

7.8. Получить разрешение или технические условия на присоединение реконструируемого здания к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям в случае увеличения нагрузок.

7.9. Предоставить проектной организации материалы по ранее проведенным техническим обследованиям, включая обмерные чертежи зданий (поэтажные планы, разрезы, фасады, решения чердачного перекрытия и кровли).

7.10. Предоставить оценочные акты и решения администрации муниципального образования о сносе и характере компенсации за сносимые объекты, не находящиеся на балансе заказчика проекта.

7.11. Получить согласие жильцов домов, принадлежащих ЖСК или кондоминиуму, на проведение работ по реконструкции и капитальному ремонту в виде протокола общего собрания.

7.12. Если при выполнении работ в домах муниципальной собственности возникает необходимость в освобождении всего или части здания от жильцов и арендаторов, предоставить отселенным жильцам площадь для временного или постоянного проживания;

7.13. В процессе реконструкции здания обеспечить проведение комплекса организационно-технических мероприятий по предотвращению (устранению) разрушения и деформирования близлежащих домов и строений, попадающих в зону реконструкции.

7.14. Предоставить генпроектировщику:

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

- инвентаризационные поэтажные планы с указанием площадей и объема здания по данным бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной не ранее трех лет до начала проектирования;
- паспорт строения с указанием величины физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов;
- справку о состоянии газовых сетей и оборудования;
- акт эксплуатирующей организации, утвержденный жилищным (жилищно-коммунальным) управлением муниципального образования на замену санитарно-технического и инженерного оборудования без прекращения эксплуатации;
- справки эксплуатирующих организаций о состоянии центральных тепловых пунктов (ЦТП);
- решение администрации муниципального образования города (района, поселка) о назначении встроенных нежилых помещений;
- задание на проектирование технологии нежилых помещений;
- разрешение на закрытие движения и отвод транспорта, вскрытие дорожного покрытия.

#### 7.15. Имея проектную документацию:

- получить в ЛЭУ Московской области заключение по разработанной проектно-сметной документации на реконструируемые здания;
- оформить разрешение на право производства строительно-монтажных работ в Главгосархстройнадзоре;
- заключить договор с проектной организацией на осуществление авторского надзора за строительством;
- до начала строительства обеспечить изучение инженерно-техническим персоналом проектно-сметной документации и выдать замечания по ней генподрядной проектной организации или утвердить ее (включая документацию по техническому обследованию здания и конструкций, условия строительства);
- обеспечить качество и надежность строительно-монтажных работ, изделий, конструкций и материалов согласно СНиП 3.01.01-85\* гл.7;
- согласовать с генподрядной и генеральной проектными организациями объемы работ, технологическую последовательность, сроки выполнения строительно-монтажных работ;
- составить перечень работ, услуг и технических средств, которые могут быть использованы строительными организациями в процессе производства, реконструкции и строительства;
- составить план мероприятий по охране окружающей природной среды при организации строительного производства.

#### Заказчик имеет право:

- осуществлять надзор за проведением реконструкции зданий;
- принять реконструированный жилой дом в эксплуатацию;
- потребовать на утверждение от генпроектировщика и генподрядчика совместно составить и подписать паспорт на принимаемый объект (здание) по установленной форме с обязательным дополнительным указанием на соответствие сдаваемого объекта требованиям строительных норм и правил в частности требованиям СНиП II-3-79\* (1995 г.) "Строительная теплотехника" в части обеспечения требуемых сопротивлений теплопередаче ограждающих конструкций;
- утвердить паспорт на принятый объект (здание).

## **8. Техническое обследование жилых зданий для постановки на капитальный ремонт и реконструкцию**

8.1. Обследование конструкций реконструируемых и капитально ремонтируемых зданий проводится в два этапа:

- I - предварительное или общее обследование, необходимое для обоснования инвестиций;
- II - детальное или техническое обследование, необходимое для проектирования.\*

\*Допускается проведение обследования реконструируемых зданий в один этап на уровне детального или технического обследования.

8.2. В процессе предварительного (общего) обследования должны быть получены следующие сведения (по проекту и фактические в разные периоды эксплуатации):

- об истории строительства и функционирования здания (времени строительства, реконструкции, выполнения ремонтно-восстановительных работ, конструкциях, подвергавшихся восстановлению, усилению или замене; причинах, характере и объеме выполнявшихся работ);

- о характере технологических процессов производств, размещенных в здании; об источниках, характере и интенсивности воздействия технологических процессов и оборудования на внутреннюю и наружную эксплуатационные среды и конструкции (включая температурные, влажностные, выделения газов, пыли, проливы технологических жидкостей и т.п.);

- о категории помещений по взрывопожароопасности;
- о природно-климатических воздействиях на ограждающие конструкции;
- о характеристиках грунтов основания здания и грунтовых водах;
- об общих характеристиках объемно-планировочного, конструктивного решения здания (включая обмерные чертежи зданий) и систем инженерного оборудования;
- о конструктивных решениях зданий;
- о схемах передачи нагрузок на конструкции и их элементы;
- о нарушениях правил эксплуатации зданий;
- о техническом состоянии конструкций, наиболее характерных дефектах и повреждениях в них, вероятных причинах возникновения и степени опасности дефектов и повреждений.

8.3. При изучении технологической документации на этапе предварительного (общего) обследования особое внимание необходимо уделить сведениям, относящимся к конструкциям с наибольшими повреждениями.

8.4. Натурное обследование на этапе предварительного обследования производится путем тщательного осмотра (труднодоступных мест - с помощью бинокля или зрительной трубы) с выполнением эскизов, фотографированием и составлением карт распространения дефектов и повреждений конструкций, а также карт распространения воздействий на конструкции.

Дефекты и повреждения конструкций устанавливаются по внешним признакам.

8.5. На основании результатов предварительного (общего) обследования составляется заключение, содержащее сведения, приведенные в пунктах 8.2-8.4, а также соображения о вероятных причинах возникновения и степени опасности выявленных дефектов и повреждений, возможности дальнейшей эксплуатации здания и отдельных строительных конструкций, предложения по предотвращению обрушения конструкций и их элементов, находящихся в аварийном состоянии, содержание работ по проведению детального обследования, предложения о возможностях и масштабах реконструкции и капитального ремонта здания (объекта).

Данные о техническом состоянии здания и конструкций, выводы о возможности их дальнейшей эксплуатации рекомендуется представлять в виде таблиц ([приложение 9](#)).

8.6. Второй этап - детальное обследование выполняется по заданию (программе), разработанному проектной организацией непосредственно перед разработкой проекта реконструкции и капитального ремонта с учетом материалов предварительного обследования, и финансируется заказчиком.

Срок действия заключения по детальному техническому обследованию здания 2 года со дня его подписания.

8.7. В процессе детального (технического) обследования производится:

- уточнение и детализация данных технической документации;
- детальные измерения геометрических характеристик зданий, конструкций и элементов;
- измерения параметров сред, в которых эксплуатируются конструкции;
- детальные измерения параметров технического состояния конструкций в натуральных условиях с испытаниями материалов конструкций неразрушающими методами;
- фотографирование, составление эскизов и уточненных карт дефектов и повреждений конструкций (в дополнение, в случае необходимости, к выполнявшимся в процессе предварительного обследования);
- испытания конструкций в натуральных условиях (выполняются в случае необходимости, как правило, научно-исследовательскими организациями или специализированными подразделениями проектных организаций по специальным методикам);
- вскрытия конструкций;
- отбор образцов материалов конструкций и их лабораторные исследования;
- оформление обмерных и других чертежей;
- поверочные расчеты конструкций и их элементов;
- анализ полученных материалов и составление заключения.

Прочностные испытания ограждающих конструкций (например, перекрытий, рабочих площадок) с пробным нагружением рекомендуется производить только в том случае, когда поверочные расчеты по выявленным фактическим параметрам конструкций не дают достаточно надежных результатов.

8.8. Материалы детального обследования оформляются в виде технического заключения.

Техническое заключение должно включать текстовую часть, обмерные и другие чертежи и приложения.

Текстовая часть заключения содержит:

- введение, в котором указываются объект исследования, цель обследовательских работ и время их выполнения, основание для проведения работ (договор, техническое задание и т.п.), общие сведения о здании, истории его строительства и функционирования, технологических процессах, размещенных в здании производств, природно-климатических условиях эксплуатации и т.п.;

- краткое описание объемно-планировочного и конструктивного решений здания и систем его инженерного оборудования;

- сведения об обследованных конструкциях, воздействиях на них, наличии дефектов и повреждений и причинах их возникновения, оценку эксплуатационных характеристик конструкций;

- выводы и возможности использования обследованных конструкций в реконструированном здании с указанием мер по обеспечению такой возможности и исходных данных для проектирования восстановления или совершенствования эксплуатационных качеств конструкций.

8.9. Техническое заключение должно содержать:

- результаты инженерно-геологических изысканий, установленные СНиП 2.02.01-83\* и СНиП 1.02.07-87 и необходимые для:

- определения свойств грунтов оснований и возможности надстройки дополнительных этажей, устройства подвала и т.п.;

- выявления причин деформаций и определения мероприятий по усилению оснований, фундаментов, других надфундаментных конструкций;

- выбора типа гидроизоляции подземных конструкций и подвальных помещений;

- установления вида и объема гидромелиоративных мероприятий на площадке;

- материалы инженерно-геологического обследования в виде геолого-литологического разреза основания. Пласты грунтов должны иметь высотные привязки;

- нагрузки, действующие на элементы обследуемого здания;

- конструктивное решение фундаментов;

- несущую способность оснований;

- оценку существующих фундаментов по I и II предельным состояниям с указанием верхнего предела возможного их загрузения;

- конструктивное решение всех типов обследуемых зданий с указанием материалов, из которых они изготовлены;

- оценку существующих стен по I и II предельным состояниям и верхний уровень возможного загрузения;

- конструктивное решение перекрытий, оценку их по I и II предельным состояниям и верхний уровень возможного загрузения;

- конструктивные решения узловых соединений;

- конструктивное решение покрытия, оценку его по I и II предельным состояниям и верхний уровень возможного загрузения;

- конструктивное решение крыши, оценку ее по I и II предельным состояниям с указанием верхнего уровня возможного загрузения;

- оценку сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций требованиям СНиП II-3-79\*;

- оценку основных конструкций зданий требованиям норм по пожарной безопасности.

8.10. Если при разработке проекта реконструкции или капитального ремонта выявится необходимость в дополнительных данных о состоянии конструкций, то проектная организация по согласованию с заказчиком может потребовать проведения дополнительных обследований.

8.11 В приложении к заключению, как правило, включаются:

- акты, письма, протоколы и другая подробная документация по вопросам проведения обследований;

- таблицы и графики с результатами испытаний конструкций и применяемых в них материалов;

- фотоиллюстрации, эскизы, схемы и т.п.

8.12. При проведении обследований руководствоваться:

- СНиП 11-02-96, а также документами, приведенными в [п. 2.7.](#)

## **9. Перечень и состав документов, определяющих комплектность проектно-сметной документации и требования к ней**

9.1. Состав проекта должен отвечать требованиям СНиП 11-01-95 и содержать:

- общую пояснительную записку;

- генплан;
- проектные материалы;
- охрану окружающей среды;
- сметную документацию;
- эффективность инвестиций;
- обмерочные чертежи реконструируемого здания;
- заключение специальной организации по результатам обследования конструкций существующего здания.

9.2. Общая пояснительная записка должна содержать:

- основные данные о заказчике разработки проектно-сметной документации и проектной организации;
- основание для проектирования, содержащее сведения о наличии утвержденных в установленном порядке обоснований инвестиций, технико-экономических показателей проекта, показателей планировки и застройки, решение администрации муниципального образования о реконструкции данного жилого дома;
- решение администрации муниципального образования о сносе и компенсации стоимости строений и зеленых насаждений, не находящихся на балансе заказчика;
- материалы инвентаризации и оценочные акты строений, подлежащих сносу;
- задание на проектирование;
- технические условия на подключение к централизованным инженерным сетям и/или технические характеристики или паспортные данные на локальные источники и сооружения;
- краткая характеристика реконструированного жилого дома.

9.3. Проектные материалы на реконструкцию жилого дома должны содержать:

- генеральный план и транспорт;
- наружные инженерные сети при подключении к централизованным системам и/или проекты локальных источников и сооружений;
- архитектурно-строительную часть;
- инженерное оборудование;
- проект организации реконструкции.

9.4. Охрана окружающей среды.

Раздел должен разрабатываться в соответствии с "Инструкцией о порядке проведения государственной экологической экспертизы на территории Московской области" и содержать:

- общую характеристику экологической ситуации на площадке строительства;
- характеристики и объем сточных вод и вредных выбросов;
- мероприятия по спецводопользованию;
- мероприятия по предупреждению загрязнения воздушного бассейна, почвы и водоемов и использования плодородного слоя почвы.

9.5. Сметная документация выполняется в нормах и ценах 1984 года (до введения новой методики определения цен) для стадии рабочей проект и должна содержать:

- сводный сметный расчет;
- сводку затрат;
- локальные и объектные сметы;
- сметы на проектно-изыскательские работы;
- справку об источниках финансирования реконструкции.
- Для стадии ТЭО (проект) представляются:
- сводный сметный расчет;
- сводка затрат;
- объектные и локальные сметные расчеты.

Кроме того, для стадии ТЭО (проект) на реконструкцию объектов жилищно-гражданского назначения включается раздел "Экономика строительства и производства, основные технико-экономические показатели", содержащий:

- экономическую эффективность капитальных вложений;
- удельные капитальные вложения, в том числе на строительно-монтажные работы.

9.6. Эффективность инвестиций.

Оценку эффективности проектов реконструкции в процессе их разработки и реализации следует выполнять на основании "Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования", утвержденных Госстроем России, Минэкономики России, Минфином России и Госкомпромом России решением от 31.03.1994 г. N 7-12/47.

## **10. Требования к решениям по реконструкции жилых домов первых массовых серий**

Общие требования  
Объемно-планировочные и конструктивные решения  
Противопожарные требования  
Конструкции здания  
Инженерное оборудование. Общие требования  
Отопление и вентиляция  
Водоснабжение и канализация  
Газоснабжение  
Электротехнические устройства и устройства связи  
Благоустройство придомовых территорий

## **Общие требования**

10.1. Решения по реконструкции жилых зданий должны отвечать требованиям СНиП 2.08.01-89\* и ВСН 61-89 (Р).

10.2. Настоящие требования распространяются на проектирование реконструкции и капитального ремонта жилых домов высотой до 9 этажей включительно и представляют собой дополнения и уточнения требований строительных норм и правил проектирования жилых зданий, их конструкций и систем инженерного оборудования, обусловленные особенностями объемно-планировочных и конструктивных решений при реконструкции и капитальном ремонте.

10.3. Проект капитального ремонта или реконструкции жилого дома, а также проект благоустройства прилегающей к нему территории, должны быть увязаны с архитектурно-художественным решением жилой застройки (квартала, микрорайона) или с проектом ее реконструкции.

10.4. При реконструкции зданий в их цокольных и первых этажах рекомендуется, как правило, предусматривать размещение учреждений общественного назначения или конторских помещений в соответствии с существующей потребностью в площадях для данного населенного пункта или данной жилой застройки.

10.5. В жилых секциях зданий, расположенных на красной линии, отметка пола первого этажа должна превышать отметку отмостки или тротуара не менее, чем на 0,5 м.

10.6. При реконструкции зданий допускается надстройка дополнительных этажей и эксплуатируемых мансард одно-двух ярусных, а также пристройки дополнительных помещений и лоджий.

10.7. При капитальном ремонте и реконструкции жилых домов, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 400 кг, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами могут быть сохранены. При этом ширина площадки перед лифтом должна быть не менее 1 м. Если ширина площадки менее 1,2 м, то лифт должен иметь раздвижные двери.

Машинные помещения, расположенные в технических подпольях, должны быть перенесены.

10.8. На первых этажах жилых домов, в том числе имеющих лифты или оборудуемых лифтами, устройство вестибюля при входе не является обязательным.

10.9. Допускается сохранять существующие размеры тамбуров. При невозможности устройства тамбуров в реконструируемых домах следует предусматривать двойные двери, в том числе с открыванием в разные стороны, оборудованные уплотняющими прокладками и дверными доводчиками.

10.10. Существующие мусоропроводы в жилых домах при реконструкции и капитальном ремонте следует сохранять. При оборудовании реконструируемых зданий мусоропроводами следует обеспечивать шумозащиту помещений, примыкающих к мусоросборным камерам.

Мусоросборные камеры, расположенные в подвалах, должны быть перенесены при технической возможности.

10.11. Наружный организованный водосток может быть сохранен в жилых домах любой этажности.

## **Объемно-планировочные и конструктивные решения**

10.12. В реконструируемых домах допускается принимать высоту этажей надстроек и пристроек, превышающую 2,8 м, если это вызвано необходимостью их композиционного объединения с сохраняемой частью здания. Допускается сохранение выступающих конструкций, если высота жилых помещений в свету от пола до низа этих конструкций составляет не менее 2,2 м, а дефицит объема жилых помещений при этом компенсируется увеличением их площади.



10.13. В кладовых для нужд населения, размещаемых в цокольных и подвальных этажах, допускается сохранять высоту в свету от пола до низа выступающих конструкций, лежащего выше перекрытия не менее 1,7 м.

10.14. Увеличение габаритов реконструируемого здания не должно приводить к снижению продолжительности инсоляции и ухудшению условий естественного освещения ниже нормативного уровня как в жилых помещениях реконструируемого здания, так и в окружающих зданиях.

Квартиры с необеспеченной нормативной инсоляцией не должны использоваться как постоянное жилище.

10.15. Общая площадь квартир в реконструируемых домах в зависимости от числа комнат и типа квартиры должна приниматься согласно СНиП 2.08.01-89\* не менее указанной в [таблице](#):

**Таблица**

Число комнат и тип квартиры*	1.1	1.2	2.1	2.2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2
Минимальная общая площадь, м <sup>2</sup>	25	36	40	48	58	63	70	74	84	91

\* Первая цифра обозначает число комнат, вторая - тип квартиры.

10.16. В реконструируемых зданиях допускается преобразование расположенных рядом квартир в смежно-изолированные квартиры для семей, состоящих из нескольких поколений. Каждая из составляющих квартир должна проектироваться в соответствии с требованиями по проектированию отдельных квартир, а сообщение между ними должно осуществляться через дверной проем шириной не менее 0,8 м, расположенный в стене или перегородке, разделяющей передний, внутренние коридоры или кухни.

10.17. В жилых домах допускаются комнаты глубиной более 6 м при условии устройства вытяжной вентиляции из зоны, наиболее удаленной от оконного проема и обеспечении в ней нормируемого естественного освещения.

Ширина жилых помещений должна быть не менее: общей комнаты - 2,8 м, первой спальни - 2,4 м, спальни - 2,2 м.

10.18. В квартирах общей площадью до 48 м<sup>2</sup> площадь кухни должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup>.

10.19. Вход в ванную из кухни допускается при условии, что площадь кухни превышает нормативную не менее, чем на 1 м<sup>2</sup>.

10.20. Не допускается размещение газифицированных кухонь непосредственно над и под жилыми комнатами.

10.21. Кухни, не имеющие естественного освещения, могут быть сохранены при условии оборудования их электроплитами, вытяжной вентиляцией и люминесцентным освещением. Такие кухни должны примыкать к помещению с естественным освещением. Не менее 30% площади перегородки между этим помещением и кухней должно иметь светопрозрачное остекление.

### **Противопожарные требования**

10.22. Реконструируемые и капитально-ремонтные жилые здания и объекты коммунального хозяйства должны отвечать требованиям СНиП 2.01.02-85\* "Противопожарные нормы проектирования зданий и сооружений", СНиП 21-01-97 "Противопожарная безопасность здания и сооружений", "Правила пожарной безопасности в Российской Федерации" ППБ 01-93 и СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания" и другим нормам и правилам.

10.23. При капитальном ремонте жилых домов, а также в случае пристройки дополнительных объемов меньшей или равной этажности без изменения планировки и замены конструкций в существующем здании могут быть сохранены находящиеся в исправном техническом состоянии и отвечающие требованиям СНиП 21-01-97 следующие конструкции:

- межкомнатные перегородки с пустотами, ограниченные негорючими материалами;
- перекрытия с пустотами, если последние по торцам на участках примыкания соседних квартир заполнены негорючими материалами на длине не менее 25 см;

10.24. Мансардный этаж допускается предусматривать в зданиях I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С 0 и С 1 высотой, как правило, не более 28 метров и расположенных в пределах радиуса обслуживания пожарного депо, оснащенного необходимой пожарной техникой. (При этом высота здания определяется высотой расположения верхнего этажа, в том числе мансардного, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема в наружной стене или мансарде).

10.25. Несущие конструкции мансардного этажа должны иметь предел огнестойкости не менее R 45 и класс пожарной опасности не ниже К 0, при этом несущие межсекционные перегородки в зданиях I степени огнестойкости необходимо выполнять с пределом огнестойкости не менее R 120 класса К0, а в зданиях II степени огнестойкости - не менее R 60 класса К1.

В зданиях I и II степеней огнестойкости межсекционные и межквартирные не несущие стены и перегородки, а также перегородки, отделяющие общие коридоры от других помещений, должны иметь предел огнестойкости не менее EI 45 и класс пожарной опасности не менее К 0.

10.26. Мансардный этаж в секционных зданиях должен быть разделен межсекционными перегородками, пересекающими кровлю и возвышающимися над ней не менее чем на 30 см. При этом кровля должна выполняться из материалов класса НГ.

В мансардных этажах коридорного типа следует предусматривать, как правило, естественное освещение в соответствии со СНиП 23-05-95.

Размещение помещений общественного назначения в мансардном этаже, как правило, не допускается.

10.27. Проект реконструкции должен предусматривать приведение проездов по их ширине и расстояниям до стен здания к жилым домам в соответствии с противопожарными требованиями СНиП 2.07.01-89\* для обеспечения доступа пожарных по автолестницам в любую квартиру.

Ко всем реконструируемым зданиям, местам открытого хранения строительного материала, конструкций и оборудования должен быть обеспечен свободный проезд.

Территория, занятая под открытые склады горючих материалов, а также под производственные, складские и вспомогательные строения из горючих и трудногорючих материалов, должна быть очищена от сухой травы, коры и щепы.

10.28. При размещении в подвальной или цокольном этажах жилых домов высотой до 5 надземных этажей кладовых для хранения предметов хозяйственного обихода, овощей и т.д. допускается устройство обособленного выхода через лестничную клетку жилой части, при условии отделения в пределах первого этажа от выхода из жилой части противопожарной перегородкой I типа.

10.29. При применении горючих утеплителей для устройства дополнительной теплоизоляции ограждающих конструкций необходимо предусматривать соблюдение конструктивных мер по противопожарной защите таких утеплителей.

Системы утепления наружных стен зданий из горючих материалов, в т.ч. полимерных материалов, должны, как правило, удовлетворять следующим требованиям:

- горючие утеплители, применяемые с наружной стороны стен, должны быть защищены слоем негорючего материала;

- в уровне перекрытий, но не реже чем через 4 метра по вертикали, следует предусматривать рассечки из негорючих материалов на всю толщину слоя утеплителя высотой не менее 15 см;

- в местах примыкания горючих утеплителей к оконным и дверным проемам толщину защитного слоя из негорючих материалов следует увеличивать на 40-50% против принятой толщины защитного слоя на фасаде (стене), места пересечения наружной стены и утеплителя инженерными коммуникациями (ввод газопровода) должны быть защищены аналогично;

- при устройстве пустот (воздушных зазоров) между утеплителем и защитным слоем эти пустоты должны быть разделены глухими диафрагмами (рассечками) из негорючих материалов на участки площадью не более 20 м<sup>2</sup>;

- принятый по результатам испытаний защитный слой должен иметь защиту от механических повреждений на высоту не менее 2,5 м от поверхности земли.

10.30. Допускается применять иные системы утепления наружных стен зданий при соблюдении следующих условий:

- наличия у данных систем технических свидетельств;

- наличие согласованного с УГПС ГУВД МО перечня зданий различного класса функциональной пожарной опасности (по СНиП 21-01-97), в которых данные системы могут применяться;

- наличие согласованного с УГПС перечня компенсирующих мероприятий, обуславливающих возможность применения конкретных систем утепления.

Проект систем утепления наружных стен зданий должен содержать пожарно-технические характеристики строительных конструкций, изделий и материалов, используемых в данных системах, а также протоколы испытаний и сертификаты, подтверждающие данные характеристики.

### Конструкции здания

10.31. При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилого дома или его частей должны быть учтены результаты инженерных изысканий (технического обследования) данного объекта, выполненных в соответствии с требованиями [раздела 8](#) настоящих ТСН.

10.32. Проектом должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие прочность, устойчивость и требуемые показатели огнестойкости здания в целом, его отдельных элементов, конструкций, а также несущую способность и устойчивость грунтов основания на всех стадиях выполнения ремонтно-реконструктивных работ и последующей эксплуатации, как реконструируемых, так и близлежащих зданий и строений, попадающих в зону реконструкции.

10.33. Значения нагрузок и виды воздействий на конструкции и основания, а также на здание в целом должны приниматься в соответствии со СНиП 2.01.07-85.

10.34. Расчет и конструирование элементов здания, выполненных из различных материалов, должны производиться согласно требованиям и положениям соответствующих глав СНиП (часть 2, группа 03 по классификатору СНиП).

Основания и фундаменты должны проектироваться в соответствии с требованиями и положениями глав СНиП 2.02.01-83.

10.35. Существующие конструкции здания, не соответствующие конструктивным требованиям действующих норм, но обладающие необходимой расчетной несущей способностью, могут быть сохранены без увеличения нагрузок на них.

10.36. При усилении должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие совместную работу элементов усиления и сохраняемых конструкций.

10.37. При проектировании встроек и пристроек к реконструируемому зданию (в том числе лоджий, лифтовых шахт, ризалитов, мусоропроводов и т.п.) должны предусматриваться мероприятия по обеспечению минимальной разности осадок существующего здания и пристраиваемых к нему объемов и возможности их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств здания и его элементов.

Устройство деформационных швов внутри помещений не допускается.

10.38. Защита от шума и звукоизоляция должны проектироваться в соответствии с требованиями СНиП II-12-77.

Квартиры, в которых мероприятия по защите от шума не позволяют снизить его уровень до допустимого, не должны предназначаться под постоянное жилище.

10.39. Приведенное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций должно быть не менее требуемых значений, определяемых из условия энергосбережения по СНиП II-3-79\* (1995 г.) "Строительная теплотехника" и должно равняться для:

- стен жилых зданий  $3,06 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ ;
- покрытий жилых зданий  $4,57 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ ;
- окон и дверей балконов жилых зданий  $0,55 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ ;
- стен административно-бытовых зданий  $2,65 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ ;
- покрытий административно-бытовых зданий  $3,5 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ ;
- окон и дверей балконов административно-бытовых зданий  $0,4 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$ .

10.40. Дополнительное утепление стен должно производиться с расположением утеплителя с наружной стороны здания. Допускается производить утепление стен с расположением утеплителя с внутренней стороны помещения при условии, что сопротивление теплопередаче этого слоя составляет не более 15% от общего сопротивления теплопередаче стены.

10.41. Размеры световых проемов допускается при необходимости изменять, если это не снижает прочность конструкций, не ухудшает архитектурный облик здания и при этом обеспечиваются требования по естественному освещению и инсоляции квартир.

10.42. Конструкции крыши или парапетной части здания должны быть оснащены устройствами для крепления технологического оборудования, используемого при ремонте фасадов.

10.43. При капитальном ремонте крыши, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии, следует сохранять.

10.44. При проектировании реконструкции зданий с надстройкой мансард покрытия должны быть совмещены со скатной кровлей из металлочерепицы, асбестоцементных волнистых листов, черепицы, кровельного железа и пр. Карниз мансард следует выполнять из материалов класса НГ.

Кровли реконструируемых зданий должны проектироваться в соответствии с требованиями ТСН 31-308-97, СП 31-101-97.

10.45. Мансарды допускается выполнять из легких конструкций. Несущие конструкции одноярусных мансард могут выполняться из металлоконструкций или древесины, а двухъярусных мансард только из металлоконструкций. Технические решения по огнезащите несущих и ограждающих конструкций должны обладать необходимой эффективностью в течение всего срока эксплуатации зданий.

Пожарно-технические характеристики конструкций (предел огнестойкости и предел распространения огня) должны быть указаны в проекте и подтверждены заключениями специализированных организаций.

10.46. Из условий пожарной безопасности в цокольном или первом этажах реконструируемых зданий допускается размещать помещения общественного назначения, за исключением:

- предприятий общественного питания с числом мест более 50;
- магазинов с торговой площадью более 1000 кв.м, а также магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества;
- бань и саун.

Помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания, и отделяться от нее противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа.

Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности пристраиваемых помещений принимается по соответствующим характеристикам основного здания. Несущие конструкции покрытия пристроенной части должны иметь предел огнестойкости не менее R 45 и класс пожарной опасности К 0. При наличии в жилом доме окон, ориентированных на пристроенную часть, уровень кровли не должен превышать отметки пола вышерасположенных жилых помещений основной части здания. Утеплитель в покрытии должен быть класса НГ.

Пристройка гаражей и стоянок для автомашин не допускается.

### **Инженерное оборудование. Общие требования**

10.47. Замена элементов систем инженерного оборудования жилых домов должна осуществляться с учетом их фактического состояния, определяемого визуальными и инструментальными методами.

10.48. Не допускается прокладка инженерных коммуникационных сетей в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

При отсутствии технических этажей и подвалов допускается устройство непроходных и полупроходных каналов под первыми нежилыми этажами. Под первыми жилыми этажами необходимо устройство технического подполья или проходных каналов с изолированными входами.

10.49. Для прокладки инженерных коммуникаций допускается использовать существующие технические подполья высотой не менее 1,6 м, имеющие обособленный выход наружу через дверь, высота которой при указанной высоте технического подполья должна быть не менее 1,4 м.

Пересечение проходов и дверных проемов трубопроводами не допускается.

10.50. При реконструкции жилых домов не допускается прокладка трубопроводов внутриквартирных сетей через подвал или подполье.

При прокладке инженерных коммуникаций ниже фундаментов здания необходимо предусматривать меры, исключающие передачу нагрузок от фундаментов на трубопроводы.

10.51. Для обеспечения пожарной безопасности:

- в жилых комнатах и прихожих квартир мансардного этажа, а также в общих коридорах протяженностью более 12 м следует устанавливать автономные пожарные извещатели;
- помещения реконструируемых зданий должны быть оборудованы устройствами защитного отключения (УЗО) по НПБ 243-97;
- молниезащиту следует проектировать в соответствии с РД 34.21.122-87;
- в лестничных клетках жилых зданий высотой более 15 м и коридорах мансардных этажей длиной более 12 м следует предусматривать аварийное освещение.

### **Отопление и вентиляция**

10.52. При проектировании энергообеспечения реконструируемых зданий следует руководствоваться ТСН ЭО-98 МО. В реконструируемых жилых домах не допускается сохранение встроенных котельных. Однако допускается размещение на крышах зданий локальных источников теплоэнергоснабжения при соответствующем обосновании возможности их установки.

10.53. При невозможности устройства в реконструируемом микрорайоне (квартале) центрального теплового пункта (ЦТП) присоединение систем отопления жилых домов к тепловым сетям следует предусматривать по зависимой схеме. Присоединение по независимой схеме с устройством индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) должно быть технически и экономически обосновано.

10.54. Автоматизированные ИТП допускается размещать в подвальных помещениях реконструируемых жилых домов, а при отсутствии подвалов в помещениях первых этажей. Помещение ИТП должно соответствовать требованиям СНиП 2.04.07-86\* и СНиП 2.08.01-89\*, быть обособленным от других помещений и иметь самостоятельный выход на улицу.

Высота помещения для размещения ИТП должна быть не менее 2,5 м.

При наличии насосного оборудования и водоподогревателей ИТП допускается располагать только под нежилыми помещениями.

10.55. При невозможности устройства централизованного теплоснабжения допускается при капитальном ремонте сохранять поквартирные газовые водонагреватели, а также водонагреватели, варочные и отопительные печи (плиты) на твердом топливе в зданиях до двух этажей.

10.56. При невозможности замены поврежденных участков трубопроводов центрального отопления, проложенных в бетонных отопительных панелях, или такой системы отопления в целом, должны проектироваться открыто прокладываемые системы отопления с установкой радиаторов или конвекторов. Стальные радиаторы должны применяться с учетом качества воды по данным теплоснабжающей организации.

10.57. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения полотенцесушители в ваннных комнатах следует подключать к системам отопления.

10.58. При капитальном ремонте и реконструкции каждая квартира должна быть оснащена приборами регулирования, учета и контроля расхода теплоносителя в системе отопления, горячего и холодного водоснабжения, освещения, газопотребления и пр.

10.59. При недостаточной производительности индивидуальных вытяжных каналов следует устраивать дополнительные приточные решетки в окнах или наружных стенах. В квартирах верхних этажей, не оборудованных газовыми водонагревателями, следует предусматривать индивидуальные вентиляторы, устраиваемые в обособленных каналах с выпуском устья канала в атмосферу. При этом необходимо обеспечить предотвращение перетока вытяжного воздуха из квартиры в квартиру по вертикали.

10.60. При планировочных решениях квартир, приводящих к изменению положения, размеров санитарно-технических кабин или устройству дополнительных санузлов, вытяжку из них следует проектировать путем устройства горизонтальных коробов или воздухопроводов до места врезки в существующие вертикальные вентиляционные каналы. Протяженность горизонтальных участков каналов в квартирах должна быть не более 1,8 м. Неиспользуемые каналы в вентиляционных блоках должны быть герметично заглушены в местах их соединения с вентшахтой.

10.61. В реконструируемых жилых домах допускается сохранение центральных воздухоотборников с расположенными в них трубопроводами при противоточном движении теплоносителя и воздуха, если уклон трубопроводов от воздухоотборника не менее 0,01, а скорость в магистралях при этом не более 0,1 м/с.

10.62. Размещение в тепловых пунктах оборудования, арматуры, приборов контроля, управления и автоматизации определяется техническим заданием на проектирование в соответствии со СНиП 2.04.07-86.\*

10.63. Необходимость устройства систем поквартирного отопления с приборами контроля и учета расхода теплоты определяется заданием на проектирование в соответствии со СНиП 2.04.05-91.\*

### **Водоснабжение и канализация**

10.64. При проектировании внутреннего водопровода и канализации не допускается:

- прокладка водопроводных труб в дымовых и вентиляционных каналах; пересечение водопроводных труб с дымовыми и вентиляционными каналами;

- устройство водопроводных и канализационных стояков в проездах здания.

Допускается пропуск водосточных стояков через подсобные помещения квартир в случае устройства внутреннего водостока в реконструируемых домах при условии обеспечения требуемой изоляции и нормативных размеров этих помещений.

10.65. При замене системы внутреннего водопровода следует, как правило, сохранять ее прежнюю схему разводки, если она соответствует действующим нормам, а подводки к санитарным приборам расположены ниже последних.

10.66. При объединении водоразборных стояков системы горячего водоснабжения в секционные узлы в реконструируемых домах без теплых чердаков или технических этажей кольцующие переемы допускается прокладывать под потолком верхнего этажа через подсобные помещения квартир и лестничные клетки.

10.67. Вводы водопровода, как правило, должны проектироваться из чугунных напорных труб. При диаметре ввода менее 65 мм - из пластиковых труб и, как исключение, металлических оцинкованных труб с усиленной антикоррозионной изоляцией.

10.68. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения в жилых домах, независимо от их этажности, допускается сохранять газовые проточные водонагреватели при условии соответствия помещений, в которых они размещаются, требованиям СНиП 2.04.08-87 "Правила безопасности в газовом хозяйстве".

10.69. Допускается крепление приборов и трубопроводов уборных и ваннных непосредственно к ограждающим жилые комнаты межквартирным стенам и к их продолжениям вне пределов комнат, если стены выполнены из кирпича или естественного камня толщиной не менее 0,38 м и соблюдены требования по звукоизоляции.

10.70. Поливочные краны, размещенные на цоколе здания, должны быть установлены на высоте от 400 до 800 мм от отметки отмостки (тротуара). Подводка к поливочному крану должна быть оборудована устройством, исключающим замерзание водопровода.

10.71. В вестибюлях или на первых этажах лестничных клеток для их обслуживания (мытье, уборка) следует предусматривать установку кранов горячей и холодной воды диаметром 25 мм, расположенных в нишах или шкафах с запирающимися металлическими дверцами.

10.72. На квартирных вводах холодной и горячей воды следует предусматривать устройство регуляторов расхода воды.

10.73. В стесненных условиях расстояние в плане от водопровода и канализации до обреза фундаментов зданий допускается принимать 1,5 м при условии прокладки водопровода из стальных, а канализации - из чугунных напорных труб в защитном футляре на отметке, превышающей отметку подошвы фундамента на 0,5 м.

10.74. Допускается сохранять отступы канализационных стояков, если ниже отсутствует присоединение санитарных приборов и при условии, что величина отступа в осях стояков не превышает 2 м, а уклон горизонтального участка составляет не менее 0,2.

10.75. Ревизии на канализационных стояках должны размещаться на высоте 1 м от пола до центра ревизии, но не менее 0,15 м над бортом присоединенного прибора.

10.76. Установка счетчиков холодной и горячей воды производится в соответствии с требованиями СНиП 2.04.01-85.\*

10.77. Должна предусматриваться установка приборов учета расхода холодной и горячей воды в каждой квартире.

### **Газоснабжение**

10.78. При установке газовых приборов в ранее пристроенных помещениях, приспособленных под кухни, следует предусматривать закладку окон, выходящих в эти помещения, или устройство глухих переплетов.

10.79. Допускается предусматривать прокладку дымоотводящих труб газовых водонагревателей через ваннные комнаты при условии герметичности этих труб.

10.80. Дымоходы в наружных стенах реконструируемых жилых домов могут быть сохранены при условии соответствия толщины наружной стены дымохода противопожарным и теплотехническим требованиям.

10.81. Допускается сохранять отклонение (увод) дымовых каналов от газовых приборов под углом 30-50° к вертикали с отнесом по горизонтали не более 1 м. Наклонные участки должны иметь по всей длине постоянное сечение, площадь которого должна быть не менее площади сечения вертикальных участков.

10.82. Должна предусматриваться установка приборов учета расхода газа - счетчиков для каждого абонента.

### **Электротехнические устройства и устройства связи**

10.83. Для прокладки квартирных электросетей в стенах из кирпича, бетонных, гипсобетонных и др. блоков следует предусматривать устройство штраб в слое штукатурки. В стенах и перекрытиях из крупных панелей необходимо использовать существующую схему электропроводки. При проектировании мероприятий по повышению звукоизоляции стен и перекрытий электропроводка должна располагаться в пределах дополнительного звукоизолирующего слоя.

10.84. Ответительные коробки и коробки для выключателей и штепсельных розеток при скрытой электропроводке должны быть утоплены в строительных элементах заподлицо с окончательно отделанной поверхностью.

10.85. При проектировании устройств связи в жилых домах следует руководствоваться соответствующими нормами для устройств связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых зданий.

10.86. Электропитание головной станции и магистральных усилительных пунктов необходимо осуществлять непосредственно от распределительной панели водно-распределительного устройства здания. Домовые усилительные пункты допускается подключать к групповым общедомовым сетям. Вывод сигнала о пожаре следует предусматривать в пункт объединенной диспетчерской службы.

10.87. Должна предусматриваться установка многотарифных приборов учета электрической энергии и устройств защитного отключения.

### **Благоустройство придомовых территорий**

10.88. Благоустройство придомовых территорий следует предусматривать в пределах квартала (микрорайона), группы домов или для отдельного дома.

10.89. Площадь зеленых насаждений при проектировании благоустройства территории одного дома или группы домов не нормируется. Площадь зеленых насаждений при проектировании квартала (микрорайона) должна составлять не менее 10% площади жилой территории. Эта норма может быть сокращена до 7% при примыкании территории к парку, лесопарку, городскому саду или скверу.

10.90. При проектировании благоустройства территории группы домов следует предусматривать общие для жителей этих домов детские игровые площадки, стоянки личного автотранспорта, а также площадки для занятия физкультурой, отдыха и хозяйственных нужд.

10.91. Расстояние от окон жилых домов следует принимать не менее:

- до детских площадок для школьного возраста и физкультурных - 20 м;
- до площадок для чистки домашних вещей и для мусоросборников - 15 м;
- до площадки для сушки белья - 10 м;
- до детских площадок для дошкольного возраста - 5 м.

По периметру хозяйственных площадок следует предусматривать живую изгородь или декоративную стенку.

При невозможности соблюдения нормативного расстояния до мусоросборника последний допускается предусматривать встроенным в жилой дом. При этом должна быть обеспечена воздухопроницаемость и шумозащита примыкающих к мусоросборникам помещений.

10.92. Проезды вдоль не имеющих окон и входов стен жилых домов можно размещать не ближе:

- 1 м, если длина здания не более 20 м;
- 2 м, при длине здания более 20 м.

10.93. В районах малоэтажной застройки проезды протяженностью не более 150 м допускается устраивать шириной 2,75 м с разъездными площадками размерами 6х15 м, расположенными не реже чем через 75 м. Для движения пешеходов следует предусматривать тротуары и пешеходные дорожки.

10.94. Тротуары у входов в дома, выходящие на красную линию улиц с высокой интенсивностью движения транспорта при отсутствии зеленой разделительной полосы между тротуаром и проезжей частью, должны иметь ограждение вдоль проезжей части напротив входов в здание и по 10 м от них в обе стороны.

## **11. Требования к разработке проекта организации строительства и проекта производства работ**

Общие положения

Проект организации реконструкции

Проект производства работ

### **Общие положения**

11.1. Проекты организации реконструкции зданий и сооружений и проекты производства работ должны разрабатываться с учетом требований СНиП 3.01.01-85 "Организация строительного производства" и ВСН 41-85(р) "Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий".

11.2. Проекты организации реконструкции и проекты производства работ разрабатываются с целью повышения эффективности и качества реконструкции за счет рациональной организации работ, обеспечения их выполнения с наименьшими затратами материально-технических, финансовых, трудовых и иных видов ресурсов, сокращения продолжительности реконструкции зданий и сооружений.

11.3. При организации реконструкции зданий должны обеспечиваться:

- согласованная работа всех участников реконструкции, включая инвесторов, заказчика, подрядчиков, владельцев реконструируемых зданий, эксплуатирующих организаций, администрации муниципального образования, на территории которого осуществляется реконструкция;
- реконструкция зданий и сооружений промышленными методами, обеспечивающими максимальное сокращение продолжительности и стоимости реконструкции;
- строгое соблюдение норм и правил техники безопасности, и пожарной безопасности, охраны труда, соблюдение требований по охране окружающей среды.

11.4. Для реконструкции зданий и сооружений с применением особо сложных технических и технологических решений, реализуемых с применением специальных приспособлений, устройств, оснастки, оборудования (устройства для закрепления грунтов, конструкции средств подмащивания для разборки, выносные и перегрузочные площадки на реконструируемых объектах, ограждения выемок вблизи существующих зданий и сооружений, устройства для вывешивания несущих конструкций, приспособления, обеспечивающие устойчивость свободно стоящих конструкций и др.) проектные организации, осуществляющие проектирование реконструкции, должны разрабатывать в составе проектно-сметной документации рабочие чертежи этих приспособлений, устройств, оснастки, оборудования.

11.5. К основным работам по реконструкции разрешается приступать только после передачи заказчиком и эксплуатирующими организациями объекта подрядной организации и выполнения всех подготовительных работ, предусмотренных проектом организации реконструкции.

Подготовительные работы должны включать в себя изучение проектно-сметной и организационно-технологической документации (включая документацию по результатам технического обследования конструкций, элементов и систем реконструируемых зданий), освобождение зданий, подлежащих реконструкции, от жильцов и арендаторов, освобождение площадки (расчистка площадки, снос строений и др.), перекладки и прокладки инженерных коммуникаций, устройство постоянных и временных дорог и площадок, ограждение площадки в границах, определенных стройгенпланом, с организацией в необходимых случаях контрольно-пропускного режима, размещение инвентарных зданий и сооружений производственного, складского, бытового и вспомогательного назначения, устройство и оборудование складов для открытого и закрытого хранения материалов, конструкций, изделий, оборудования, обеспечение объекта реконструкции противопожарным водоснабжением и инвентарем.

Обеспечение объектов на период реконструкции энергоносителями должно осуществляться от действующих сетей, систем и установок с максимальным использованием для нужд реконструкции постоянных инженерных сетей и сооружений (существующих или проектируемых).

11.6. Проекты организации реконструкции и проекты производства работ должны разрабатываться на основе вариантной проработки организационно-технологических решений с оценкой сравнительной эффективности вариантов.

### **Проект организации реконструкции**

11.7. Проект организации реконструкции составляет неотъемлемую часть утвержденной проектно-сметной документации и разрабатывается (в составе проектно-сметной документации) параллельно с другими разделами в целях увязки технических и технологических решений с условиями и методами осуществления реконструкции.

Проект организации реконструкции разрабатывает проектная организация, выполняющая проектирование реконструкции, или специализированная проектная, или проектно-технологическая организация за счет ассигнований на проектно-исследовательские работы.

Исполнитель проекта организации реконструкции должен иметь соответствующую лицензию.

11.8. Проект организации реконструкции должен разрабатываться с учетом:

- применения прогрессивных технологий, материалов, изделий, конструкций, оборудования;
- максимального ограничения строительства временных зданий и сооружений за счет использования на время реконструкции существующих строений (включая подлежащие сносу);
- создания условий для максимального сохранения конструкций, материалов, изделий, оборудования, получаемых при разборке реконструируемых зданий и сооружений;
- обеспечения безопасности граждан в зонах, прилегающих к объектам реконструкции;
- охраны окружающей среды;
- требований правил пожарной безопасности Российской Федерации (ППБ 01-93), а также требований по пожарной безопасности, содержащихся в действующих СНиП и других нормативных документах.

11.9. При хранении на стройплощадках горючих строительных материалов изделий и конструкций, а также оборудования и грузов в горючей упаковке они должны размещаться в штабелях или группами



площадью не более 100 кв.м. Разрывы между штабелями (группами) и от них до строящихся или подсобных зданий и сооружений надлежит принимать не менее 24 м.

Размещение временных складов, мастерских и административно-бытовых помещений в реконструируемых зданиях не допускается.

11.10. Работа по огнезащите деревянных и металлических конструкций с целью повышения предела огнестойкости должны производиться одновременно с возведением здания.

11.11. Работы, связанные с монтажом конструкций с горючими утеплителями должны вестись по нарядам-допускам, выдаваемым исполнителям работ и подписанным лицом, ответственным за пожарную безопасность строительства. В наряде-допуске должно быть указано место, технологическая последовательность, способы производства, конкретные противопожарные мероприятия, ответственные лица и срок его действия. На местах производства работ должны вывешиваться аншлаги "Огнеопасно-легковоспламеняемый утеплитель".

11.12. К началу основных строительных работ на стройке должно быть обеспечено противопожарное водоснабжение от существующих или вновь смонтированных пожарных гидрантов на водопроводной сети или резервуаров (водоемов).

11.13. У въездов на стройплощадку должны устанавливаться (вывешиваться) планы противопожарной защиты в соответствии с ГОСТ 12.1.114-82 с нанесением реконструируемых и вспомогательных зданий и сооружений, въездов, подъездов, местонахождением водоисточников, средств пожаротушения и связи.

11.14. В условиях сложившейся застройки принимать меры по выполнению действующих СНиП в части установления требуемых противопожарных разрывов, устройство проездов, вырубки деревьев, которые препятствуют работе пожарных подразделений.

При закрытии проездов (въездов) в ходе проведения земляных работ следует предупреждать пожарную охрану.

11.15. Проект организации реконструкции является обязательным документом для всех участников инвестиционного процесса - реконструкции зданий и сооружений: инвесторов, заказчика, подрядчиков, эксплуатирующих организаций, органов надзора и контроля.

11.16. Проект организации реконструкции согласовывается с заказчиком, генподрядной организацией, владельцем (балансодержателем или уполномоченным им органом) реконструируемых зданий и сооружений, администрацией муниципального образования, на территории которого осуществляется реконструкция, эксплуатирующими организациями, Московским областным комитетом охраны окружающей среды, с УГПС ГУВД МО, Управлением государственной автоинспекции Главного управления внутренних дел Московской области (УГАИ ГУВД).

Лицензионно-экспертное управление в процессе экспертизы проекта организации реконструкции вправе потребовать дополнительные согласования в связи со спецификой ведения ремонтно-строительных работ.

Утверждение проекта организации реконструкции (в составе проектно-сметной документации) производится в порядке, определенном для утверждения проектно-сметной документации на строительство на территории Московской области.

11.17. Исходными материалами для разработки проекта организации реконструкции являются:

- обоснования инвестиций (Ходатайство о намерениях), технико-экономические расчеты (ТЭР);
- материалы технического обследования конструкций, элементов и систем реконструируемых зданий и сооружений;
- данные о возможности и сроках освобождения реконструируемых зданий и сооружений от проживающих и арендаторов;
- проектно-сметная документация на реконструкцию;
- согласованные с подрядными организациями решения по применению основных конструкций и изделий, а также средств механизации ремонтно-строительных работ;
- согласованный с эксплуатирующими организациями порядок обеспечения объектов энергетическими ресурсами;
- данные об условиях поставки и транспортировки на объекты реконструкции от поставщиков конструкций, материалов, изделий, оборудования;
- данные об обеспечении объектов реконструкции трудовыми ресурсами;
- сведения об условиях социально-бытового обеспечения работающих на весь период проведения реконструкции;
- сведения об основных положениях контрактов с иностранными подрядчиками (в случае привлечения к реконструкции иностранных фирм).

Вышеперечисленные материалы передаются проектной организации заказчиком.

11.18. В состав проекта организации реконструкции входят:

- 1) календарный план реконструкции;

2) строительный генеральный план с указанием:

- существующих и сносимых зданий и сооружений;
- эксплуатируемых зданий, сооружений, инженерных сетей, не подлежащих реконструкции;
- разбираемых и перекладываемых инженерных коммуникаций;
- постоянных и временных дорог, проездов, разворотных площадок для доставки на объекты реконструкции конструкций, материалов, изделий, оборудования;
- источников обеспечения объектов энергоносителями, мест подключения временных коммуникаций к действующим;
- открытых и закрытых складов;
- мест установки основных машин и механизмов и зон их действия;
- ограждений площадки реконструкции;
- безопасных проходов работающих и лиц, проживающих, находящихся или работающих в зданиях и зонах, непосредственно примыкающих к объектам реконструкции.

На стройгенплане должны быть также показаны габариты проездов на путях транспортировки грузов, доставляемых на объекты реконструкции, высоты смежных зданий и сооружений, расположение оттяжек осветительных и контактных сетей, мачт, опор, воздушных линий связи и электропередач, антенных сооружений, рекламных устройств, зеленых насаждений, а также подлежащих в связи с реконструкцией киосков, ларьков, будок и др.

В тех случаях, когда для организации реконструкции необходимо использование территории за пределами площадки реконструкции, помимо стройгенплана в состав проекта организации реконструкции следует включать ситуационный план с указанием расположения подъездных путей, промежуточных складов, временных линий электропередач, схем отвода пешеходно-транспортных потоков и переноса технических средств регулирования движения и др.;

3) ведомости объемов ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ с выделением работ подготовительного периода и разбивкой (при необходимости) - по очередям (комплексам);

4) ведомости потребности в конструкциях, материалах, изделиях, оборудовании на объект в целом, включая работы подготовительного периода с разбивкой (при необходимости) - по очередям (комплексам);

5) графики потребности в машинах, механизмах, транспорте по объекту реконструкции в целом.

Механизация работ на объектах реконструкции должна обеспечивать сокращение ручного труда за счет применения наиболее эффективных машин и механизмов, транспортных средств, оборудования и средств малой механизации. Механизация реконструкции должна быть комплексной. Виды, характеристики и количество ведущих и комплектующих машин и механизмов должны быть приняты в проекте организации реконструкции и в проектах производства работ, исходя из конструктивных, объемно-планировочных решений, принятых в проектно-сметной документации на реконструкцию зданий и сооружений, объемов работ, темпов и конкретных условий производства работ с учетом имеющегося парка машин и механизмов и принятого режима их работы.

Средства малой механизации, включая машины, механизмы, оборудование, инструмент, технологическую оснастку, должны быть скомплектованы в нормоконспекты в соответствии с принятой технологией реконструкции;

6) график потребности в рабочих кадрах с разбивкой по категориям;

7) пояснительная записка, содержащая:

- обоснование методов производства ремонтно-строительных, монтажных, специальных работ;
- мероприятия по ведению работ в неблагоприятных погодных условиях;
- технические и организационно-технологические решения по выполнению технически сложных процессов (разборка, замена, усиление);
- комплекс мероприятий по обеспечению устойчивости и пространственной жесткости элементов зданий и сооружений в процессе реконструкции;
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- мероприятия по охране труда;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- мероприятия по обеспечению безопасности жильцов и арендаторов в зданиях и сооружениях, расположенных в пределах площадки реконструкции или примыкающих к ней, а также мероприятия по обеспечению безопасного и беспрепятственного транспортно-пешеходного движения на участках, прилегающих к площадке реконструкции;
- обоснование потребности в машинах, механизмах, транспорте, энергоустановках, оборудовании, складских площадях, энергоресурсах, временных зданиях и сооружениях;
- обоснование потребности в рабочих кадрах;
- перечень и объемы работ, на которые распространяются удорожающие факторы;
- обоснование принятой продолжительности реконструкции;

- комплекс мероприятий по контролю качества ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ.

В проекте организации реконструкции выделяются нижеследующие технико-экономические показатели:

- полная стоимость реконструкции, в том числе ремонтно-строительных работ;
- нормативная и расчетная продолжительность реконструкции;
- максимальная численность работающих;
- трудозатраты на выполнение ремонтно-строительных работ.

### **Проект производства работ**

11.19. Проект производства работ при реконструкции зданий и сооружений разрабатывается на основе ПОС генподрядной организацией или по ее заказу специализированной проектной или проектно-технологической организацией за счет накладных расходов генподрядной организации.

Разработчики проектов производства работ должны иметь соответствующие лицензии.

Проект производства работ утверждается главным инженером (техническим директором, зам. директора) генподрядной организации.

Проект производства работ согласовывается с руководителями эксплуатирующих организаций, в зоне действия которых осуществляется реконструкция.

11.20. Проекты производства работ на реконструкцию зданий и сооружений должны предусматривать:

- применение индустриальных конструкций, деталей, полуфабрикатов;
- сокращение затрат ручного труда за счет комплексной механизации;
- применение эффективных технологий, обеспечивающих сокращение трудозатрат наряду с высоким качеством работ;
- применение инвентарной технологической оснастки;
- комплектную поставку конструкций, изделий, материалов, оборудования на захватку, секцию, этаж, квартиру и т.д.;
- поточную организацию реконструкции с совмещением во времени смежных технологических процессов и равномерным использованием ресурсов;
- эффективное использование машин, механизмов, транспорта; соблюдение норм и правил охраны труда, пожарной безопасности, охраны окружающей среды.

11.21. Исходными данными для разработки проектов производства работ при реконструкции зданий и сооружений являются проектно-сметная документация с материалами обследования здания и проект организации реконструкции.

11.22. В состав проекта производства работ при реконструкции зданий и сооружений входят:

- 1) календарный план производства работ;
- 2) строительные генеральные планы для различных стадий реконструкции (демонтаж и разборка, монтаж конструкций, специальные работы, отделочные работы и др.);
- 3) документация по технологической комплектации объектов реконструкции;
- 4) график потребности в рабочих кадрах;
- 5) график потребности в машинах, механизмах, транспорте;
- 6) технологические карты на выполнение отдельных видов работ с описанием технологической последовательности и методов производства работ, расчетом трудозатрат, потребности в материалах, оснастке, приспособлениях, средствах индивидуальной защиты, разработкой схем операционного контроля качества работ;
- 7) решения по охране труда и технике безопасности, требующие проектной разработки;
- 8) рабочие чертежи подводки временных сетей энергообеспечения к объекту реконструкции от источников питания;
- 9) пояснительная записка, содержащая:
  - обоснование решений по выбору технологии производства работ; мероприятия по производству работ в неблагоприятных погодных-климатических условиях;
  - потребность в энергоресурсах;
  - перечень временных зданий и сооружений с расчетом потребности и обоснованием их привязки к участкам площадки реконструкции;
  - схемы технологической комплектации;
  - обоснование решений по избранным формам организации труда; мероприятия по обеспечению сохранности конструкций, материалов, изделий, оборудования;

- мероприятия по повторному использованию конструкций, материалов, изделий, оборудования от разборки элементов и конструкций и демонтажа инженерного оборудования реконструируемых зданий и сооружений;

- мероприятия по контролю качества работ;
- перечень актов на скрытые работы;
- мероприятия по охране окружающей среды.

В проекте производства работ выделяются нижеследующие технико-экономические показатели:

- объем работ с распределением по исполнителям и календарным периодам реконструкции;
- продолжительность реконструкции;
- суммарные трудозатраты с распределением по исполнителям;
- удельные показатели трудоемкости реконструкции;
- уровень механизации реконструкции.

## **12. Согласование и утверждение проектно-сметной документации**

12.1. Проекты реконструкции согласовываются со следующими организациями, ведомствами, службами:

- Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации Московской области - согласование проектов реконструкции, связанных с изменением генеральных планов застройки микрорайонов и кварталов, а также реконструкцией объектов федерального, областного и межрайонного значения;

- Главным архитектором города (района) - все проекты реконструкции на подведомственной территории.

- Районным (городским) комитетом по экологии и природопользованию.

- Территориальным органом государственной экспертизы труда (кроме жилых зданий).

- Московским областным центром Госсанэпиднадзора - по требованию санэпиднадзора.

- Управлением государственной противопожарной службы ГУВД Московской области - на основные проектные решения по противопожарным мероприятиям.

- Эксплуатирующей организацией.

- Управлением по охране памятников культуры по объектам, расположенным в исторической зоне города или вблизи охраняемых памятников истории и культуры.

- Подрядной строительной организацией - проекта организации реконструкции и сводного сметного расчета.

- Управлением государственной автоинспекции ГУВД Московской области.

- Общественность региона реконструкции зданий - сведения о проведенных с общественностью обсуждениях о реконструкции зданий согласно СНиП 11-01-95 приложения 1.

- Лицензионно-экспертным управлением по лицензированию строительной деятельности и экспертизе Администрации Московской области - получение заключения.

12.2. Проектно-сметная документация утверждается инвестором по согласованию с заказчиком.

12.3. При решении спорных вопросов по согласованию и утверждению проектно-сметной документации следует руководствоваться нормативным документом системы РДС 11-201-95 и СНиП 11-01-95 "Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений".

## **13. Порядок передачи объекта под реконструкцию и эксплуатацию. надзор за ходом реконструкции**

13.1. Передача объектов под реконструкцию производится после получения разрешения органов Главного управления Госархстройнадзора Московской области (Главгосархстройнадзора) на осуществление реконструкции здания при наличии положительного заключения Лицензионно-экспертного управления по лицензированию строительной деятельности и экспертизе Администрации Московской области.

13.2. Разрешение на реконструкцию Инспекции Главгосархстройнадзора Администрации Московской области выдает на основании разработанной, прошедшей экспертизу и утвержденной проектно-сметной документации.

13.3. Надзор за осуществлением реконструкции здания и контроль качества используемых материалов и изделий и правильности выполнения строительного-монтажных работ осуществляют органы Главгосархстройнадзора, авторы проекта и заказчик (каждый независимо друг от друга).

13.4. При устройстве и ремонте оснований и фундаментов, дренажей, гидроизоляции, армировании монолитных железобетонных конструкций, гидроизоляции санузлов, душевых и пр. составляются акты на скрытые работы и акты о промежуточной приемке ответственных конструкций.

13.5. Перечень документов, предъявляемый государственной комиссии при приемке в эксплуатацию реконструируемых зданий, дан в [приложении 11](#).

13.6. Состав приемочной комиссии обязательно должен включать:

- представителя администрации муниципального образования;
- представителя инспекции Главгосархстройнадзора;
- представителя инвестора;
- представителя заказчика;
- представителя генпроектировщика;
- представителя генподрядчика;
- представителя управления государственной противопожарной службы ГУВД Московской области;
- представителя Московского областного центра Госсанэпиднадзора;
- представителя Московского областного комитета по охране окружающей среды.

**Приложение 1**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(рекомендуемое)**

### **Ходатайство о намерениях**

произвести реконструкцию \_\_\_\_\_

---

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Адрес здания, намечаемого к реконструкции.
3. Наименование объекта (здания) и его технические данные:
4. назначение объекта - первоначальное и конечное;
5. этажность и конструктивное решение объекта - первоначальное и конечное;
6. количество квартир (для жилого дома) или объем и вид услуг (для объектов коммунального хозяйства) - первоначальное и конечное;
7. занимаемая площадь - первоначальная и конечная.
8. Ориентировочная потребность объекта в энергоресурсах и воде - первоначальная и конечная (на отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение и пр. бытовые нужды) с указанием источников снабжения.
9. Ориентировочный расход сточных вод - первоначальный и конечный.
10. Потребность в дополнительных земельных ресурсах.
11. Возможное влияние на окружающую среду:
12. снос строений и вырубki зеленых насаждений;
13. виды воздействий на компоненты природной среды (для объектов коммунального хозяйства).
14. Отходы жизнедеятельности (для жилого дома) и отходы производства (для объектов коммунального хозяйства).
15. Источники финансирования намечаемой реконструкции, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.
16. Использование реконструируемых зданий (примерное распределение).

**Приложение 2**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(рекомендуемое)**

### **Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку "Обоснований инвестиций"**

1. Основные данные о заказчике - инвесторе.
2. Адрес реконструируемого объекта.
3. Цель и источники инвестирования, объем предусмотренных финансовых средств.

4. Номенклатура продукции (объем оказываемых услуг) (только для объектов коммунального хозяйства).

5. Требования к технологии, производству продукции и основному оборудованию.

6. Требования к архитектурно-планировочным, конструктивным и инженерным решениям.

7. Требования к охране окружающей среды.

8. Особые условия строительства.

9. Основные технико-экономические характеристики и показатели объекта.

К заданию прилагаются:

а) Материалы, полученные от администрации муниципального образования, в том числе:

- решение по результатам рассмотрения Ходатайства о намерениях;

- предварительные условия на возможное увеличение загрузки источников снабжения, инженерных сетей и коммуникаций;

- картографические (типографические) материалы;

- ситуационный план и пр.;

- требования по санитарно-эпидемиологическим, экологическим условиям.

б) Устанавливаемые технические характеристики продукции предприятия, данные о ее стоимости (только для объектов коммунального хозяйства).

в) Требования по созданию (применению, использованию) технологических процессов и оборудования.

г) Данные бюро технической инвентаризации.

д) Материалы инженерно-геологических изысканий на участке реконструируемого объекта.

е) Материалы эксплуатационных служб реконструируемого объекта с данными о состоянии здания и проводимых ранее ремонтах и обследованиях.

ж) Материалы предпроектного или общего технического обследования реконструируемого объекта.

**Приложение 3**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(обязательное)**

### **Общие требования к содержанию технического задания на проектирование реконструкции жилых зданий**

Техническое задание на проектирование должно содержать следующие исходные данные:

1. Наименование, адрес проектируемого объекта;

2. Основание для проектирования (постановление Главы администрации муниципального образования или приказ Министра Московской области с обоснованием инвестиций (Ходатайства о намерениях));

3. Данные об особых условиях площадки и района;

4. Назначение и типы встроенных помещений, их расчетную мощность, вместимость или пропускную способность, состав и площадь помещений, рабочую площадь;

5. Основные требования к архитектурно-планировочным решениям здания;

6. Уровень конструкции здания;

7. Рекомендуемые типы квартир и их соотношения (для реконструкции второго и третьего уровней);

8. Основные требования:

- к инженерному и технологическому оборудованию;

- к конструктивному решению и материалам несущих и ограждающих конструкций;

- к отделке зданий;

- к предельной массе элементов сборки конструкций;

- к условиям производства работ (с выселением или без выселения жильцов);

- к обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения;

- к благоустройству площадки и малым архитектурным формам;

- к вариантной и конкурсной разработке;

- к выделению пусковых очередей.

9. Стадийность проектирования;

10. Указания о необходимости:

11. предварительных согласований проектных решений с заинтересованными ведомствами и организациями;

12. выполнения в составе проекта демонстрационных материалов, их объем и форма;

13. технического обследования состояния здания и его конструкций;

14. Наименование проектной организации генерального проектировщика;
15. Наименование ремонтно-строительной организации - генерального подрядчика, а также сведения о предприятиях, на которых могут изготавливаться конструкции и изделия;
16. Сроки разработки проекта реконструкции.

Примечание: состав задания на проектирование может уточняться применительно к особенностям проектируемых зданий.

**Приложение 4**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(обязательное)**

#### **Общие требования к содержанию технического задания на проектирование реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства**

Техническое задание на проектирование должно содержать следующие исходные данные:

1. Наименование и адрес проектируемого объекта;
2. Обоснование для проектирования (постановление Главы администрации муниципального образования или приказ Министра Московской области с обоснованием инвестиций (Ходатайства о намерениях));
3. Данные об особых условиях площадки строительства и района;
4. Основные требования к архитектурно-строительным, объемно-планировочным и конструктивным решениям;
5. Основные требования к технологии и режиму объекта;
6. Основные технико-экономические показатели, в том числе мощность, производительность, производственная программа;
7. Требования к качеству, конкурентоспособности и экологическим параметрам продукции;
8. Требования по пусковой очередности объекта и возможностям его перспективного расширения;
9. Требования и условия к разработке природоохранных мероприятий;
10. Требования к режиму безопасности и гигиены труда;
11. Требования к ассимиляции производства;
12. Стадийность проектирования;
13. Требования по вариантной и конкурентной разработке;
14. Требования по выполнению технического обследования состояния зданий и его конструкций;
15. Наименование проектной организации - генпроектировщика;
16. Наименование ремонтно-строительной организации - генподрядчика, а также сведения о предприятиях, на которых могут изготавливаться конструкции и изделия.
17. Сроки разработки проекта.

Примечание: состав задания на проектирование может уточняться применительно к особенностям проектируемого объекта.

**Приложение 5**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(обязательное)**

#### **Перечень исходных данных, представляемых заказчиком проектной организации одновременно с заданием на проектирование**

1. Разрешительный документ на выполнение реконструкции (капитального ремонта) - Постановление Главы администрации муниципального образования о реконструкции здания, принятое на основании утвержденного обоснования инвестиций и технического задания на проектирование.
2. Архитектурно-планировочное задание, утвержденное администрацией муниципального образования.
3. Разрешение (или технические условия) на присоединение реконструируемых (ремонтируемых) зданий и объектов к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям.

4. Материалы по ранее проведенным обследованиям (включая технические).
5. Оценочные акты и решения администрации муниципального образования о сносе зданий и сооружений, не находящихся на балансе заказчика проекта и характере компенсации за них.
6. Акты эксплуатирующей организации о техническом состоянии конструкций здания, конструктивных элементов и инженерного оборудования по данным последнего осмотра.
7. Инвентаризационные поэтажные планы с указанием площадей помещений и объема здания по данным бюро технической инвентаризации.
8. Технический паспорт строения с указанием величины физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов.
9. Справка о состоянии газовых сетей и оборудования.
10. Акт эксплуатирующей организации на замену санитарно-технического и инженерного оборудования и поквартирную опись ремонта (для зданий реконструируемых или ремонтируемых без прекращения эксплуатации).
11. Справки эксплуатирующей организации о состоянии лифтов, объединенных диспетчерских систем (ОДС), центральных тепловых пунктов (ЦТП).
12. Решение администрации муниципального образования о назначении встроенных нежилых помещений.
13. Разрешение на закрытие движения и отвод транспорта, вскрытие дорожного покрытия.
14. Сведения о проведенных с общественностью обсуждениях решений о реконструкции (капитальном) ремонте здания или объекта.
15. Материалы инженерных, инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий и обследований, обмерочные чертежи существующих на участке строительства зданий, подземных и надземных сетей и коммуникаций.
16. Условия для размещения временных зданий, подъемно-транспортных машин и механизмов, мест складирования строительных материалов.

**Приложение 6**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(рекомендуемое)**

#### **Примерный состав строительного паспорта на реконструкцию (капитальный ремонт) здания**

1. Строительный паспорт должен содержать следующие материалы:
2. Задание на проектирование;
3. Исходные данные для проектирования;
4. Принципиальное решение по виду ремонта;
5. Предложения по организации строительной площадки, использованию механизмов, промежуточных складов (при необходимости);
6. Предложения (при необходимости) о сносе строений, зеленых насаждений, отселении жильцов и арендаторов, проведении дополнительного технического обследования здания;
7. Ситуационный план М 1:2000, инженерно-геологические и инженерно-геодезические материалы М 1:500.

**Приложение 7**  
**к ТСН РК-97 МО**  
**(рекомендуемое)**

#### **Ходатайство о намерениях**

провести капитальный ремонт \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Адрес здания, объекта, предназначенного для капитального ремонта.
3. Наименование объекта (здания) и его технические данные:  
- назначение объекта;



- этажность и конструктивное решение объекта;
  - минимальная продолжительность эффективной эксплуатации объекта и его элементов, определенная по приложениям 2 и 3 ВСН 58-88(р);
  - время, прошедшее с начала эксплуатации объекта и его последнего капитального ремонта по паспорту здания;
  - материалы о техническом состоянии объекта и его элементов.
4. Влияние объекта на окружающую среду и отходы производства (для объектов коммунального хозяйства).
  5. Источники финансирования капитального ремонта.

**Приложение 8**  
к **ТСН РК-97 МО**  
(рекомендуемое)

### Примерный перечень данных и требований, включаемых в задание на разработку проекта капитального ремонта

1. Основные данные о заказчике - инвесторе.
2. Наименование и адрес проектируемого объекта.
3. Основание для проектирования - постановление Главы администрации муниципального образования о проведении капитального ремонта объекта.
4. Данные об особых условиях площадки и района.
5. Назначение и типы встроенных нежилых помещений, их расчетную мощность, вместимость или пропускную способность, состав и площадь помещений, рабочую площадь.
6. Основные требования к архитектурно-планировочному решению.
7. Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию, к конструктивному решению и материалам несущих и ограждающих конструкций, к отделке зданий, к предельной массе элементов сборных конструкций.
8. Указания о выделении пусковых очередей.
9. Стадийность проектирования.
10. Указания о необходимости предварительных согласований проектных решений с заинтересованными организациями и ведомствами.
11. Наименование проектной организации - генпроектировщика.
12. Наименование ремонтно-строительной организации.
13. Сроки и очередность ремонта.
14. Требования к благоустройству площадки.

**Приложение 9**  
к **ТСН РК-97 МО**

### Рекомендуемые формы представления данных о состоянии обследуемых зданий и их элементов

#### Описание существующего здания

1. Назначение здания	
2. Конструктивная схема здания	
3. Количество этажей	
4. Наличие подвала	
5. Возраст здания	
6. Наружные стены	

7. Внутренние опоры для перекрытий	
8. Наличие внутренних поперечных стен, развязывающих продольные стены	
9. Перекрытие над подвалом или полуподвалом	
10. Междуэтажные перекрытия	
11. Чердачные перекрытия (покрытие)	
12. Перемычки над оконными и дверными проемами	
13. Тип стропил	
14. Кровля	
15. Пространственная жесткость коробки здания	
16. Состояние здания по наружному виду: а) выветривание материала стен, столбов б) деформация стен, колонн, столбцов в) состояние перемычек над проемами г) деформации перекрытий д) состояние наружной штукатурки (отделки)	
17. Благоустройство участка (планировка двора, наличие и состояние отмосток)	
18. Прочие сведения	

### Основание и фундаменты

1. Количество открытых шурфов для выборочного обследования основания и фундаментов	
2. Тип фундамента: а) под стенами б) под отдельно стоящими опорами	
3. Глубина заложения фундаментов: а) наружных стен от поверхности земли _____ От пола _____ б) внутренних стен и отдельно стоящих опор от пола _____	
4. Описание материалов кладки: класс бетона, вид кирпича, вид и форма камня, вид раствора, вид крупного заполнителя в бетоне и т. п.	
5. Система кладки	
6. Горизонтальная и вертикальная гидроизоляция	
7. Качество и состояние материала фундаментов (надежность перевязки, связь кирпича и камня с раствором, однородность бетона, связь крупного заполнителя с цементным камнем, разрушения)	

выветриванием, расслоение кладки, наличие пустот и т. п.)	
8. Характеристика прочности материалов (кладки) по результатам механического опробования на месте	
9. Выводы по прочности кладки фундаментов	

Послойное описание кладки и профили фундаментов см. на разрезах по открытым шурфам.

10. Согласно произведенному обследованию на глубине заложения подошвы фундаментов обнаружены следующие грунты основания:

Наибольшая мощность сжимаемой толщи основания приближенно принимается равным \_\_\_\_\_ м.

11. Для характеристики физико-механических свойств грунтов, слагающих сжимаемую толщу, были взяты образцы и подвергнуты лабораторному исследованию.

Результаты лабораторного исследования образцов грунтов и их соответствующие наименования приведены в приложении.

12. На основании исследования комплекса грунтов сжимаемой толщи бурением и шурфованием с лабораторным определением их физико-механических характеристик, расчетное сопротивление естественных грунтов применительно к существующим фундаментам можно принять

### Стены здания и внутренние отдельно стоящие опоры

1. Конструкция наружных и внутренних стен, столбов и колонн	
2. Наружное оформление стен (наличие штукатурки, облицовка плитками, кладка в пустошовку, кладка с расшивкой швов и пр.)	
3. Материалы стен, столбов, колонн (виды примененного в конструкциях по этажам кирпича, камня, раствора, металла)	
4. Система кладки	
5. Качество кладки стен, столбов, качество бетона, металла и т. п. (горизонтальность рядов кладки, толщина швов, полнота заполнения швов раствором, тщательность перевязки рядов кладки, однородность бетона и отсутствие его рассортировки, связь инертного заполнителя с цементным камнем и т. п.)	
6. Гидроизоляция	
7. Сопротивление теплопередаче	
8. Общее состояние стен по их наружному виду	

Для определения прочности материала стен были взяты образцы материалов и подвергнуты лабораторному испытанию.

9. В результате лабораторного испытания получены следующие данные:

А. Прочность \_\_\_\_\_ на сжатие в кг/см<sup>2</sup>

	N проб и место их отбора

№ образцов	1	2	3	4	5
1-й образец					
2-й образец					
3-й образец					
4-й образец					
5-й образец					
Среднее					

**Б. Прочность кирпича на изгиб в кг/см<sup>2</sup>**

№ образцов	№ проб и место их отбора				
	1	2	3	4	5
1-й образец					
2-й образец					
3-й образец					
4-й образец					
5-й образец					
Среднее					

**В. Прочность раствора на сжатие в кг/см<sup>2</sup> размер кубика 4,0 x 4,0 x 4,0 см.**

№ образцов	№ проб и место их отбора				
	1	2	3	4	5
1-й образец					
2-й образец					
3-й образец					
4-й образец					
5-й образец					
Среднее					

Для определения марки раствора применительно к стандартному кубика с ребром 7 см в полученные результаты вводим поправочный коэффициент, равный \_\_\_\_\_ и имеем: \_\_\_\_\_

10. Согласно произведенному механическому исследованию путем зондирования в \_\_\_\_\_ установлено следующее:

а) кладка стен сплошная \_\_\_\_\_  
пустотелая \_\_\_\_\_

б) кирпич в кладке обладает \_\_\_\_\_

в) связь кирпича с раствором \_\_\_\_\_

г) другие характеристики \_\_\_\_\_

11. Выводы по прочности кладки стен, кладки столбов, бетона и металла.

На основании результатов лабораторных испытаний образцов механических и электрофизических исследований конструкций на месте, а также согласно действующим СНиП II-22-81 можно принять:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Результаты выполненных расчетов несущих конструкций

Для определения работы основных несущих конструкций здания были выборочным порядком применительно к выданному техническому заданию сделаны следующие расчеты.

Ниже приводятся результаты расчетов.

**Таблица давлений на грунт**

N расчетов	N шурфов	Наименование несущих конструкций	Среднее давление под подошвой фундамента Rкг/см <sup>2</sup>	
			существующее	будущее
1				
2				
3				
4				
5				

**Таблица прочности несущих конструкций (стен и отдельных опор)**

N расчетов	Наименование несущих конструкций	Действующая нагрузка в т	Расчетная нагрузка в тоннах	
			существующее	будущее
1				
2				
3				
4				
5				

Результаты обследования междуэтажного перекрытия над \_\_\_\_\_ этажом

Обследование перекрытия выполнено выборочным порядком в \_\_\_\_\_ местах

1. Тип перекрытия	
2. Прогоны, балки и плит	

3. Заполнение	
4. Звукоизоляция	
5. Дефекты перекрытия, выявленные вскрытиями (гниль в древесине, коррозия металла и т. п.)	
6. Показатели прочности материала элементов перекрытия	

**Выводы:**

---



---



---

Результаты обследования чердачного перекрытия над \_\_\_\_\_ этажом

Обследование чердачного перекрытия произведено выборочным порядком  
в \_\_\_\_\_ местах

1. Тип перекрытия	
2. Прогоны, балки и плиты	
3. Заполнение	
4. Термоизоляция	
5. Дефекты перекрытия, выявленные вскрытиями (гниль в древесине, коррозия металла и т. п.)	
6. Показатели прочности материала элементов перекрытия	

**Выводы:**

---



---



---

**Приложение 10**  
к **TCH PK-97 MO**

### **Предельные уровни затрат на реконструкцию жилых зданий**

**(в % от стоимости 1 м2 площади строительства в том же регионе аналогичных жилых зданий)**

Вид реконструкции	Интегральный износ здания, %	Предельные уровни затрат в % от стоимости
1	40	55

2	20	80
3	>60	125

Приложение 11  
к [ТСН РК-97 МО](#)

**Перечень  
документов, предъявляемых государственной комиссии при приемке  
в эксплуатацию законченных реконструкцией жилых зданий**

N п.п.	Наименование документа	Примечание
1	2	3
1	Акт передачи объекта в реконструкцию	Оформляется заказчиком
2	Письмо генерального подрядчика о готовности законченного реконструкцией объекта к предъявлению рабочей комиссии	
3	Акт рабочей комиссии о готовности законченного реконструкцией объекта к предъявлению государственной приемочной комиссии	
4	Справка об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией	
5	Письмо о назначении государственной приемочной комиссии	Оформляется заказчиком

6	Приказ (распоряжение) о назначении государственной приемочной комиссии	
7	Акт приемки в эксплуатацию законченного сооружения (тепловой пункт, бойлерная, насосная, котельная, компрессорная и др.)	
8	Акт проверки качества грунтов основания	
9	Акты освидетельствования скрытых работ*	
10	Акт приемки лифтов	
11	Акт проверки акустического благоустройства и звукоизоляции от шумов инженерного оборудования (лифтов, насосов, встроенных тепловых пунктов, бойлерных, электрощитовых, светильников с люминесцентными лампами и др.)	По форме организации, проводящей замеры шумов
12	Акты промежуточной приемки ответственных конструкций*	
13	Акт приемки кровли	
14	Акт приемки систем мусороудаления	
15	Акт об обеспечении объекта теплоснабжающей теплоснабжением	По форме организации
16	Акт об обеспечении объекта водоснабжающей водоснабжением	По форме





		вентиляции и кондиционирования воздуха		систем
27		Акт приемки внутренней и наружной сетей		Регистрируется в
		газопровода		технической
		инспекции		газоснабжающей организации
28		Акт приемки внутренних электротехнических		
		устройств		
29		Акт допуска электроустановок в эксплуатацию.		
		Форма энергонadzора		
30		Справка о приемке работ по наружному		
		освещению		
31		Справка-акт телефонной сети о приемке работ		
		по телефонизации (телефонная канализация и		
		каблирование)		
32		Справка радиотрансляционной сети о приемке		
		работ по радиофикации		
33		Акт приемки молниезащиты		
34		Акт приемки диспетчерских систем		
35		Анализ воды (по форме		
		санитарно-эпидемиологического надзора)		
36		Экспликация бюротехнической инвентаризации		Оформляется
		заказчиком		

37	Акт о выполнении работ по наружному благоустройству и озеленению	По форме Госкомархстроя РФ
38	Перечень организаций, участвовавших в реконструкции	С указанием работ и ответственных ИТР
39	Перечень проектных организаций, участвовавших в проектировании	Оформляется заказчиком
40	Справка эксплуатирующей организации о получении в полном объеме комплекта	о
41	Журнал производства работ	
42	Заключение проектной организации о правильности выполненных в натуре конструкций	о

\* Перечень актов на скрытые работы, оформляемых при реконструкции жилых зданий:

- 1) Устройство оснований под фундаменты;
- 2) Устройство дренажей;
- 3) Гидроизоляция фундаментов и стен подвалов;
- 4) Армирование монолитных железобетонных конструкций;
- 5) Гидроизоляция санузлов, душевых, моечных, балконов, лоджий при устройстве междуэтажных перекрытий и полов;
- 6) Газо-, паро-, тепло-, гидроизоляция перекрытий над подвалами, встроенными помещениями, электрощитовыми, бойлерными, чердачных;
- 7) Узлы опирания конструкций, заделываемых в стены (балконные плиты, перемычки, настилы перекрытий и др.);
- 8) Крепление и конопатка перегородок;
- 9) Крепление и конопатка оконных и дверных коробок;
- 10) Крепление и изоляция вентиляционных шахт, каналов, коробов;
- 11) Крепление подвесных потолков;
- 12) Устройство оснований под полы;
- 13) Устройство фундаментов под оборудование;
- 14) Антисептирование и огнезащита древесины;
- 15) Звукоизоляция перегородок, стен, перекрытий;
- 16) Антикоррозионная защита металлических конструкций, закладных деталей, сварных соединений;
- 17) Устройство рулонной кровли (послойная приемка) и примыканий кровельного ковра;
- 18) Замоноличивание стыков сборных железобетонных конструкций;

- 19) Герметизация стыков;
- 20) Антикоррозионная защита и теплоизоляция трубопроводов;
- 21) Заземление ванн, поддонов, оборудования;
- 22) Устройство деформационных и осадочных швов;
- 23) Скрытая прокладка сантехнических, электротехнических, слаботочных систем.

\*\*Промежуточная приемка ответственных конструкций, оформляемая актами в процессе реконструкции жилых зданий:

- 1) Устройство и усиление фундаментов;
- 2) Монтаж металлических балок;
- 3) Монтаж элементов сборного каркаса (металлического и железобетонного);
- 4) Устройство сборных железобетонных перекрытий;
- 5) Устройство монолитных железобетонных перекрытий;
- 6) Устройство и ремонт несущих деревянных конструкций;
- 7) Устройство лифтовых шахт.

**Приложение 12**  
**к ТСН РК-97 МО**

**Перечень технических документов, использованных при составлении  
настоящих  
территориальных строительных норм**

1. СНиП 1.02.07-87 "Инженерные изыскания для строительства"
2. СНиП 2.01.02-85\* "Противопожарные нормы проектирования зданий и сооружений"
3. СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
4. СНиП 2.01.07-85 "Нагрузки и воздействия"
5. СНиП 2.02.01-83\* "Основания зданий и сооружений"
6. СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация зданий"
7. СНиП 2.04.05-91\* "Отопление, вентиляция и кондиционирование"
8. СНиП 2.04.07-86\* "Тепловые сети"
9. СНиП 2.04.08-87 "Правила безопасности в газовом хозяйстве"
10. СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания"
11. СНиП 3.01.01-85\* "Организация строительного производства"
12. СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в строительстве"
13. СНиП 11-01-95 "Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений"
14. СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения"
15. СНиП II-22-81 "Каменные и армокаменные конструкции"
16. СНиП II-3-79\* "Строительная теплотехника" 1995 г.
17. СНиП II-12-77 "Защита от шума"
18. СП 11-101-95 "Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений"
19. СП 31-101-97 "Проектирование и строительство кровель"
20. ППБ 01-93 "Правила пожарной безопасности в Российской Федерации"
21. РДС 11-201-95 "Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства"
22. ВСН 41-85(р) "Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий"
23. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий"
24. ВСН 58-88(р) "Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения"
25. ВСН 61-89(р) "Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования".
26. ТСН 31-308-97 "Кровли. Технические требования и правила приемки"

27. ГОСТ 12.1.114-82 ССБТ "Пожарные машины и оборудование. Обозначения условные графические"

28. "Рекомендации по обследованию и оценке технического состояния крупнопанельных и каменных зданий" ЦНИИСК им. Кучеренко. Москва 1988 г.

29. Рекомендации по определению технического состояния ограждающих конструкций промышленных зданий" ЦНИИпромзданий. Москва 1988 г.

30. "Методические рекомендации по обследованию коррозионного состояния арматуры и закладных деталей в железобетонных конструкциях" МР 23-78, НИИЖБ. Москва 1978 г.

31. "Пособие по обследованию строительных конструкций зданий" АО ЦНИИпромзданий. Москва 1997 г.

32. "Дефекты в конструкциях, сооружениях и методы их устранения" И.А. Физдель. Москва 1987 г.

33. ТСН ЭО-98 МО "По энергообеспечению новых и реконструируемых зданий и сооружений с использованием автономных и централизованных систем теплообеспечения."