

Государственные нормативы в области
архитектуры, градостроительства и строительства
СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РК

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

СН РК 1.04-01-2002
(по состоянию на 05.03.2012 г.)

Астана 2012

Предисловие

- | | |
|---|--|
| 1 РАЗРАБОТАНЫ | ТОО "Институтом "Казкоммунпроект" |
| 2 ПЕРЕВЕДЕНЫ | ТОО Проектная академия «KAZGOR» |
| 3 ПРЕДСТАВЛЕНЫ | Управлением технического нормирования и новых технологий Комитета по делам строительства Министерства экономики и торговли Республики Казахстан (МЭиТ РК). |
| 4 ПРИНЯТЫ И ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ | Приказом Комитета по делам строительства и ЖКХ МИТ РК от 26 декабря 2006 года № 477 с 1 июня 2007 года |
| 5 ВЗАМЕН | ВСН 55-87(р) «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» |
| 6 Настоящие строительные нормы | представляют собой аутентичный текст СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» на русском языке, введенных в действие на территории РК с 1.06.2002 года приказом Комитета по делам строительства МЭиТ РК от 02.05.2002 года № 93, и перевод на государственный язык |
| 7 По структуре межгосударственного классификатора стандартов СН РК 1.04-01-2002 | включен в раздел 91.010.10, по структуре государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства входит в комплекс 1.04 |

Настоящее переиздание государственного норматива не является официальным и подготовлено с применением действующей практики оформления и выпуска нормативных документов с внесёнными изменениями, утвержденными приказом АДСиЖКХ от 05.03.2012 г. № 79.

Данное издание предназначено для субъектов проектно-строительного комплекса Республики Казахстан.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

2 ОБЩИЕ

3 ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ,
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

4 ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ ЗДАНИЙ

5 ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ И СОСТАВ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

6 СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Приложение 1 (обязательное). Общие требования к содержанию задания на проектирование капитального ремонта жилого здания

Приложение 2 (рекомендуемое) Примерный состав строительного паспорта на капитальный ремонт жилого здания

Приложение 3 (обязательное) Указания по организации вскрытий конструкций при техническом обследовании здания

Приложение 4 (обязательное) Перечень технико-экономических показателей для жилых зданий

Приложение 5 (обязательное) Форма сметной документации и указания по заполнению

Приложение 6 (рекомендуемое) Перечень работ, производимых при капитальном ремонте зданий и объектов

Приложение 7 (обязательное) Основные термины и определения

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

Instruction
of composition, procedure, coordinating and approving
of estimate and design documentation for residential buildings capital repair

Дата введения - 2002.06.01

1 Область применения

1.1 Настоящая инструкция устанавливает состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий на территории Республики Казахстан и предназначена для применения заказчиками, органами государственного управления и надзора, предприятиями, проектными организациями, иными юридическими и физическими лицами (в том числе зарубежными) - субъектами архитектурной и строительной деятельности.

2 Общие положения

2.1 Разработка проектной документации на капитальный ремонт жилых зданий осуществляется юридическими и физическими лицами, получившими в установленном порядке государственную лицензию на соответствующий вид архитектурно-градостроительной деятельности.

2.2 При разработке проектно-сметной документации необходимо руководствоваться законодательными и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан, настоящей Инструкцией, действующими нормативными требованиями (условиями, ограничениями), а также иными документами, регулирующими инвестиционную деятельность в области строительства и капитального ремонта.

Проектно-сметная документация действительна для капитального ремонта в течение трех лет с момента ее утверждения. По истечении этого срока в нее вносятся необходимые изменения, согласно действующих норм и правил, новых технических условий с последующим рассмотрением и переутверждением в порядке, установленном для вновь разрабатываемой проектно-сметной документации.

2.3 Капитальный ремонт здания производится с учетом его физического износа, архитектурной и исторической ценности и определением целесообразности сохранения данного здания в перспективе. Физический износ жилых зданий следует определять в соответствии с РДС РК 1.04-07-2002 "Правила оценки физического износа зданий и сооружений".

2.4 Проектирование капитального ремонта жилых зданий осуществляется с учетом градостроительного проекта.

2.5 При проектировании капитального ремонта жилых зданий юридические и физические лица обеспечивают рациональное использование существующих конструкций и оборудования зданий на основе оценки надежности и устойчивости конструкций, проводимой организациями, имеющими лицензию на выполнение данного вида работ.

2.6 Проектно-сметная документация на капитальный ремонт жилых зданий разрабатывается, как правило, в одну стадию - рабочий проект. Двухстадийное проектирование: проект и рабочая документация допускается при наличии одного из следующих факторов - градостроительная значимость объекта, полная перепланировка и т. п.

Стадийность проектирования устанавливается заданием на разработку проектной (проектно-сметной) документации для капитального ремонта.

2.7 Генеральный проектировщик осуществляет авторский надзор и принимает участие в приемке завержденного капитальным ремонтом объекта.

2.8 Внесение изменений в утвержденный проект осуществляется генеральным проектировщиком по заданию заказчика.

2.9 Проектирование объектов капитального ремонта осуществляется на основании договора подряда (контракта) на выполнение проектно-изыскательских работ между заказчиком и генеральным проектировщиком. Неотъемлемой частью договора является задание на проектирование. Вместе с утвержденным заданием заказчик выдает проектной организации исходные материалы согласно разделу 3 настоящей инструкции.

2.10 Заказчик, на договорной основе может передать полномочия заказчика другим юридическим или физическим лицам.

2.11 Если в договоре не обусловлены специальные требования о составе выдаваемой заказчику проектной документации, в ее состав не включаются расчеты строительных конструкций. Эти материалы хранятся у генерального проектировщика и представляются органам экспертизы и государственного контроля и надзора в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по их требованию.

2.12 Использование изобретений и патентов при проектировании капитального ремонта и правовая защита изобретений, созданных в процессе разработки проектно-сметной документации, осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

2.13 Для жилых зданий, в которых капитальный ремонт ведется с привлечением государственных средств, разрабатывается сметная документация. В остальных случаях ее разработка выполняется по решению заказчика.

2.14 Разработчики проектной документации, указанные в п. 2.1 настоящей инструкции, кроме проектирования капитального ремонта, по поручению заказчика могут осуществлять:

- проведение технического обследования зданий, определение их физического и морального износа;
- технико-экономическое сравнение вариантов ремонта;
- разработку перспективных планов капитального ремонта;
- разработку основных положений по организации проведения ремонта зданий.

2.15 Запрос о предоставлении земельного участка для строительства вспомогательных сооружений (тепловые пункты, котельные и т.д.) и его отводе производится заказчиком в порядке, предусмотренном действующим земельным законодательством.

2.16 В настоящих нормах даны ссылки на действующие в Республике Казахстан нормативные документы.

При исключении из числа действующих нормативных документов, на которые дается ссылка в настоящей Инструкции, следует руководствоваться государственными нормативами, введенными взамен исключенных.

3 Задание на проектирование, строительный паспорт, исходные данные для проектирования

3.1 Заказчики с участием генерального проектировщика составляют задание на проектирование по каждому зданию в отдельности или их комплексу по форме приведенной приложении 1.

3.2 В случаях, когда ремонт осуществляется комплексами (очередями), в задании должны оговариваться мероприятия по обеспечению эксплуатации остальных секций здания на период ремонта других комплексов (очередей) и примыкающих зданий.

3.3 Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации следующие документы и материалы*:

- документ на разрешение выполнения капитального ремонта;
- архитектурно - планировочное задание (АПЗ);
- задание от инспекции по охране памятников архитектуры (при необходимости);
- технические условия на присоединение к внешним инженерным сетям и коммуникациям (при необходимости);
- имеющиеся материалы топографической съемки участка и данные геологических и гидрогеологических изысканий;
- материалы по проведенным техническим обследованиям;
- отчет энергетического обследования;
- сведения о надземных и подземных инженерных коммуникациях;
- акт о техническом состоянии конструкций здания и инженерного оборудования по данным последнего осмотра жилого здания;
- материалы инвентаризации, оценочные акты и решения исполнительных местных органов о сносе и характере компенсации за сносимые сооружения;
- паспорт строения (при наличии) с указанием величины физического износа конструкций, инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов;
- акты (справки) о состоянии лифтов, газовых сетей и оборудования;
- сведения о наличии техногенных объектов вблизи капитально ремонтируемых жилых зданий и зонах их воздействия при возможных аварийных ситуациях;
- другие материалы. (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

3.4 Генеральный проектировщик согласно заданию на проектирование и исходных данных составляет строительный паспорт на капитальный ремонт зданий. Примерный состав строительного паспорта приведен в приложении 2. Строительный паспорт на капитальный ремонт зданий утверждается заказчиком.

4 Основные требования к техническому обследованию зданий

4.1 Цель технического обследования заключается в определении действительного технического состояния здания и его элементов, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций, систем инженерного обеспечения, оборудования с учетом изменений, происходящих во времени для установления состава и объема капитального ремонта.

4.2 Техническое обследование должно состоять из следующих этапов: подготовительного, общего и детального обследования здания, составления технического заключения с последующим уточнением (при необходимости) его положений после освобождения помещений здания жильцами или арендаторами.

4.3 При обследовании выявляют конструктивную схему здания, анализируют планировочные решения, выявляют наличие трещин, деформаций, повреждений и составляют программу детального обследования конструкций, систем инженерного обеспечения и оборудования.

Вскрытие конструктивных элементов в зданиях проводится для принятия необходимых проектных решений.

Места и характер вскрытий определяет проектно-изыскательская организация.

Порядок проведения вскрытий выполняется в соответствии с приложением 3.

*номенклатура, порядок и сроки представления материалов оговариваются в договоре (контракте) на выполнение проектных работ.

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

Все места вскрытий обозначаются на соответствующих чертежах планов и разрезов.

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

4.4 Детальное обследование зданий должно выполняться для уточнения конструктивной схемы здания, размеров элементов, состояния материала и конструкций в целом.

4.5 Техническое заключение по обследованию здания для проектирования его капитального ремонта должно содержать:

- перечень документальных данных, на основе которых составлено заключение;
- описание конструкций здания, их характеристик и состояния (физический износ);
- чертежи конструкций здания с деталями и обмерами;
- расчеты несущих конструкций и оснований фундаментов (при необходимости);
- обмерные планы и разрезы здания, планы и разрезы шурфов, скважин, чертежи вскрытий;
- геологические и гидрогеологические условия участка, строительную характеристику грунтов основания (при необходимости), условия эксплуатации;
- анализ причин аварийного состояния здания, если таковые имеются;
- фотографии фасадов и поврежденных конструкций;
- выводы и рекомендации.

4.6 Детальный состав технического заключения по результатам технического обследования, перечень аппаратуры и приспособлений для выявления состояния эксплуатируемых конструкций зданий, перечень видов работ при техническом обследовании конструкций и систем здания (основания и фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и т. д.) приведены в действующих нормативных документах по техническому обследованию жилых зданий.

4.7 Состав и объем технического обследования, установленные настоящей инструкцией, могут уточняться проектной или специализированной организацией, выполняющей эти работы на основе технического задания заказчика с учетом фактического состояния здания и результатов анализа собранных материалов.

4.8 Целью проведения энергетического обследования является разработка мероприятий, направленных на снижение потребления топливно-энергетических ресурсов, а в отдельных случаях - выяснение причин отклонений параметров микроклимата на объектах от расчетных и составление мероприятий, исключающих эти нарушения. (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

4.9 Энергетическое обследование зданий должно состоять из следующих этапов:

- подготовительное;
- приборное обследование зданий;
- составление энергетического отчета. (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

4.10 На подготовительном этапе производятся:

- общий осмотр объекта;
- сбор общих сведений о здании, времени строительства, сроках эксплуатации;
- сбор общих характеристик объемно-планировочного, конструктивного решений здания, инженерных систем и инженерного оборудования;
- изучение материалов ранее проводившихся на объекте работ по ремонту, реконструкции, модернизации;
- выявление объема имеющейся технической документации на здание и инженерные сети;

- сбор данных от поставщиков энергии (годовая нагрузка электроэнергии, теплоэнергии). (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

4.11 Приборное обследование зданий:

- проведение измерение;
- обследование освещенности помещений;
- обследования наружных ограждающих конструкций и инженерных сетей зданий с применением тепловизора. (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

4.12 Составление отчета энергетического обследования;

- описание состояния здания (на основании собранной информации по предыдущим этапам);
- энергопотребление;
- потенциал сохранения энергии;
- разработка энергосберегающих мероприятий;
- разработка энергетического паспорта. (Доп.- Приказ АДСиЖКХ от 05.03.2012 №79)

5 Порядок разработки и состав проектно-сметной документации

5.1 Устанавливаемые требования к проектной (проектно-сметной) документации предусматривают оптимальный состав освещаемых в ней вопросов и приводимых данных по проектным решениям.

5.2 Разработка проектной документации на капитальный ремонт зданий осуществляется при наличии технического заключения по результатам обследования здания, иных предпроектных проработок, договора (включая задание на проектирование), материалов инженерных изысканий и архитектурно-планировочного задания, выданного по заявке заказчика местными органами (службами) архитектуры и градостроительства, технических условий на проектирование инженерных коммуникаций (при необходимости).

В зонах с сейсмичностью 7, 8, 9, 10 баллов обследование зданий проводится специализированными научными и проектными организациями, имеющими лицензию на этот вид деятельности.

5.3 Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным, конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке зданий, а также иных требований, ограничивающих права заказчика и автора проекта, если такие требования не основаны на положениях действующих нормативных правовых актов, градостроительной документации.

5.4 Материалы проектно-сметной документации, передаваемые заказчику, должны быть подписаны:

- общая пояснительная записка - на титульном листе директором и главным инженером (архитектором) генпроектировщика, главным инженером (архитектором) проекта, исполнителями - в конце каждого раздела записки;

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

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

- сметная документация - должностными лицами, указанных в соответствующих формах этих документов.

5.5 Проектно-сметная документация передается:

- заказчику - генпроектировщиком в объеме и в сроки по договору на выполнение проектно-сметных работ - 4 экз.*

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

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

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

5.6 Наличие у заказчика основных монтажных чертежей, необходимых для начала капитального ремонта здания, является основанием для получения разрешения на капитальный ремонт.

5.7 Проект на капитальный ремонт жилых зданий состоит из следующих разделов:

общая пояснительная записка;
архитектурно-строительные решения;
технологические решения по встроенным, встроенно-пристроенным нежилым помещениям;
решения по инженерному оборудованию;
охрана окружающей среды;
организация капитального ремонта (при необходимости);
техническая эксплуатация здания;
сметная документация (при необходимости);
сводная ведомость потребности основных строительных материалов, изделий и конструкций.

5.8 Общая пояснительная записка содержит:

- основание для разработки проекта; исходные данные для проектирования; сведения об обосновании выбора площадки для вспомогательных объектов строительства (при необходимости);
- краткая характеристика объекта - данные о проектной мощности объекта (количество квартир, вместимость), сведения о числе рабочих мест для объектов, размещенных во встроенных или встроенно-пристроенных помещениях;
- генплан, благоустройство и озеленение;
- краткое описание и обоснование архитектурно-конструктивных решений;
- основные решения по водоснабжению и канализации, вентиляции, электроснабжению, газоснабжению;
- данные о потребности в топливе, воде, газе и электрической энергии;
- сведения об очередности капитального ремонта;
- сведения о проведенных согласованиях проектных решений;
- мероприятия по технической эксплуатации здания;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения;
- подтверждение о соответствии разработанной документации государственным нормам, правилам и стандартам.

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

5.10 Для определения сметной стоимости ремонта зданий (или их очередей) составляется сметная документация в соответствии с положениями и формами, приводимыми в нормативных методических документах Уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан.

Состав сметной документации, разработанной на стадии «проект», должен содержать:

- сводные сметные расчеты стоимости и, при необходимости, сводку затрат;
- объектные и локальные сметные расчеты;

- сметные расчеты на отдельные виды затрат (в т. ч. на проектные и изыскательские работы, проведение экспертизы).

В составе рабочей документации приводятся объектные и локальные сметы.

* По согласованию с заказчиком число экземпляров выдаваемых рабочих чертежей может быть сокращено.

Для определения стоимости ремонта следует использовать действующую сметно-нормативную базу, разрабатываемую, вводимую в действие и уточняемую в установленном порядке.

Стоимость ремонта в сметной документации рекомендуется приводить в двух уровнях цен:

- в базисном (постоянном) уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен;

- в текущем или прогнозном уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду осуществления ремонта.

В состав сметной документации проектов ремонта включается также пояснительная записка, в которой приводятся данные, характеризующие примененную сметно-нормативную базу, уровень цен и другие сведения, отличающие условия данного ремонта.

На основе текущего (прогнозного) уровня стоимости, определенного в составе сметной документации, заказчики и подрядчики формируют договорные цены на капитальный ремонт.

Эти цены могут быть открытыми, то есть уточняемыми в соответствии с условиями договора (контракта) в ходе ремонта или твердыми (окончательными).

В результате совместного решения заказчика и подрядной строительно-монтажной или ремонтной организации оформляется ведомость (протокол согласования) договорной цены на капитальный ремонт.

Расчетная стоимость ремонта в составе проекта определяется на основе укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), укрупненных сметных нормативов и стоимостных показателей проектов-аналогов.

В сводном сметном расчете отдельной строкой предусматривается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в ходе ремонта в результате уточнения проектных решений или условий ремонта по объектам (видам работ), предусмотренным в утвержденном проекте. Этот резерв определяется от общей сметной стоимости ремонта в размере, определяемом действующими нормативными документами.

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты может расходоваться в установленном порядке только на ремонт зданий и сооружений, которые предусмотрены утвержденным проектом.

Дополнительные средства на возмещение затрат, выявившихся после утверждения проектной документации в связи с введением по решениям Правительства Республики Казахстан повышающих коэффициентов, льгот и компенсаций, следует включать в сводный сметный расчет отдельной строкой, с последующим изменением итоговых показателей стоимости ремонта и утверждением произведенных уточнений инстанцией, утвердившей проектную документацию.

В сводном сметном расчете стоимости ремонта средства распределяются по следующим главам:

- 1 Подготовка площадки капитального ремонта

- 2 Основные объекты

- 3 Объекты подсобного и обслуживающего назначения

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

- 5 Благоустройство и озеленение территории
- 6 Временные здания и сооружения.
- 7 Прочие работы и затраты.
- 8 Технический и авторский надзоры.
- 9 Проектно-изыскательские работы.
- 10 Средства на проведение экспертизы

В сводный сметный расчет включаются: средства по подготовке территории, сносу и переносу зданий и сооружений (в том числе домов и строений, принадлежащих юридическим и (или) физическим лицам), расположенных на земельном участке, если дальнейшее их использование по назначению окажется невозможным, осуществление природоохранных мероприятий в соответствии с приложением 5.

5.11 Основные чертежи:

- ситуационный план в масштабе 1:500, 1:1000;
- схема генерального плана или генеральный план участка на топографической основе в масштабе 1:500, 1:1000; планы этажей, фасады, разрезы зданий и сооружений со схематическим изображением основных несущих и ограждающих конструкций;
- интерьеры основных помещений (разрабатываются в соответствии с заданием на проектирование);
- схематическое изображение индивидуальных конструктивных решений;
- технологические компоновки со ссылками на нормали или поэтажные планы расстановки основного оборудования (для встроенных или встроенно-пристроенных помещений);
- принципиальные схемы устройства инженерного оборудования;
- планы трасс внутриплощадочных сетей и сооружений к ним;
- схема электроснабжения объекта;
- принципиальные схемы автоматизации управления средствами инженерного оборудования и санитарно-техническими устройствами;
- схемы организации связи и сигнализации;
- схемы мусороудаления.

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

5.13 Рабочий проект разрабатывается в объеме и составе, определяемом в зависимости от вида ремонта, применительно к составу и содержанию проекта.

В состав рабочего проекта включается рабочая документация.

5.14 Состав рабочей документации на ремонт зданий определяется соответствующими государственными стандартами и уточняется заказчиком и проектировщиком в договоре (контракте) на проектирование.

Государственные и отраслевые стандарты, а также чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в рабочих чертежах, не входят в состав рабочей документации и могут в установленном порядке передаваться проектировщиком заказчику, если это оговорено в договоре.

Детализированные чертежи металлических конструкций (КМД) разрабатываются заводами-изготовителями или по поручению заказчика проектными организациями.

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

6 Согласование и утверждение проектно-сметной документации

6.1 Проектно-сметная документация, разработанная в соответствии со строительными нормами и правилами, стандартами, что должно быть удостоверено соответствующей записью ответственного исполнителя (главного инженера проекта, главного архитектора проекта), дополнительному согласованию не подлежит.

6.2 Обоснованные отступления от требований нормативных документов допускаются только при наличии разрешений государственных органов, которые утвердили эти документы.

Чертежи, разработанные в составе рабочей документации в соответствии с утвержденным проектом, согласованию не подлежат.

6.3 В отдельных случаях, при изменении в процессе проектирования решений, принятых в исходных данных и задании на проектирование, а также при изменении условий присоединения объекта к инженерным коммуникациям, эти изменения в проектных решениях подлежат дополнительному согласованию заказчиком с участием генерального проектировщика.

6.4 Проектная документация на капитальный ремонт подлежит экспертизе в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативами.

6.5 Проектно-сметная документация для согласования в органах архитектуры и государственного надзора, на экспертизу представляется заказчиком. Защита проекта производится проектной организацией при участии заказчика.

6.6 Утверждение проектно-сметной документации осуществляется решением (приказом) заказчика с указанием основных технико-экономических показателей в соответствии с приложением 4 настоящей инструкции.

Приложение 1
(обязательное)
Общие требования к содержанию задания на проектирование капитального
ремонта жилого здания

(Наименование и месторасположение объекта)

№	Перечень основных данных и требований	
1	Основание для проектирования	
2	Наименование проектной организации - генерального проектировщика	
3	Стадийность проектирования	
4	Требования по вариантной и конкурсной разработке	
5	Особые условия строительства (сейсмичность, просадочность и т. д.)	
6	Основные технико-экономические показатели (этажность, число секций и квартир)	
7	Назначение и типы встроенных в жилые здания предприятий общественного назначения, их мощность, вместимость, пропускная способность, состав и площади помещений	
8	Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания, отделке здания	
9	Рекомендуемые типы квартир и их соотношение (при перепланировке)	
10	Основные требования к конструктивным решениям и материалам конструкций	
11	Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию	
12	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	
13	Требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам	
14	Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	
15	Требования о необходимости: выполнения демонстрационных материалов, их составе и форме; выполнение экологических и санитарно-эпидемиологических условий к объекту	
16	Требования по энергосбережению	

П р и м е ч а н и е - Состав задания на проектирование может уточняться применительно к характеру и виду ремонтных работ.

Приложение 2

(рекомендуемое)

Примерный состав строительного паспорта на капитальный ремонт жилого здания
Строительный паспорт должен составляться в соответствии с положениями раздела 3 инструкции и содержать при двухстадийном проектировании следующие материалы:

- 1 Задание на проектирование.
- 2 Исходные данные для проектирования.
- 3 Принципиальное решение по виду ремонта.
- 4 Предложения по организации площадки ремонта, использованию механизмов, промежуточных складов (при необходимости).
- 5 Предложения (при необходимости) о сносе строений, зеленых насаждений, отселении жильцов и арендаторов, проведении дополнительного технического обследования здания.
- 6 Ситуационный план М 1:2000

П р и м е ч а н и е - При одностадийном проектировании строительный паспорт может сокращаться в зависимости от вида и объемов ремонта.

Приложение 3

(обязательное)

Указания по организации вскрытий конструкций при техническом обследовании здания

1 Организация работ по вскрытию конструкций является обязанностью заказчика.

2 Планы и разрезы с обозначением мест предполагаемых вскрытий и их характера (перекрытия, перегородки и т. п.) проектная организация передает заказчику за 10 дней до начала вскрытий, при дополнительном обследовании - подрядчику в эти же сроки.

3 Заказчик не позднее чем за 3 дня до начала вскрытий должен сообщить о намечаемом вскрытии арендаторам и жильцам, в помещениях и квартирах которых намечены вскрытия.

4 За 2 дня до намеченной даты вскрытия заказчик ставит в известность проектную организацию о возможности приступить к работам по вскрытию конструкций.

5 Проектная организация должна начать освидетельствование мест вскрытий не позднее суток с момента получения извещений о возможности приступить к этим работам. При вскрытии конструкций производят замеры, зарисовки, фотографии, определение степени повреждения и процента износа конструкций.

6 Проектная организация должна своевременно ставить в известность заказчика об окончании обследовательских работ, после чего заказчик (не позднее 3-х дней) обязан организовать заделку мест вскрытий.

7 Необходимые согласования и получение разрешений на вскрытие фундаментов и оснований производит заказчик. Организацию заделки вскрытых мест выполняет за счет собственных средств заказчик.

Приложение 4

(обязательное)

Перечень технико-экономических показателей для жилых зданий

Т а б л и ц а П 4.1

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
Общая площадь	м ²	
Число этажей	этаж	
Общий строительный объем, в том числе подземной части	м ³ м ³	
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	м ²	
Общая стоимость ремонта в т.ч. стоимость СМР (строительно-монтажных работ)	млн.тенге	
Стоимость 1 кв.м площади (общей)	млн.тенге	
Продолжительность ремонта	месяцев	

Т а б л и ц а П 4.2

Наименование показателей	Показатели		
	Число квартир	Площадь квартир м ²	
		общая	жилая
Всего квартир, в том числе:			
Однокомнатных			
Двухкомнатных			
Трехкомнатных			
Четырехкомнатных и более			

Приложение 5

(обязательное)

Форма сметной документации и указания по заполнению

Заказчик

Утвержден

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс.
тенге

В том числе возвратных сумм _____ тыс.
тенге

(ссылка на документ об утверждении)

“ _____ ” _____ 20 _____ г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РЕМОНТА

(наименование объекта)

составлен в базисных ценах на _____ г.

Порядковый номер	№ смет и расчетов	Наименование частей, глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. тенге				Общая сметная стоимость, тыс. тенге
			строитель- ных работ	монтаж- ных работ	оборудова- ния, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Директор (или главный инженер)
проектной

организации

Главный

(подпись, Ф.,И.,О)
инженер

проекта

Начальник
(мастерской)

(подпись, Ф.,И.,О)

отдела

(наименование)

(подпись, Ф.,И.,О)

Заказчик

(должность, подпись, Ф.,И.,О)

Указания по заполнению формы сметной документации

1 Каждая строка сводного сметного расчета должна соответствовать данным или сметному расчету на отдельные объекты (здания, сооружения), работы, затраты.

2 Прочие работы и затраты, предусматриваемые в сводном сметном расчете, включаются в следующие графы:

- дополнительные затраты, не включаемые в единые районные расценки, при привязке их к местным условиям строительства (дополнительные затраты на погрузо-разгрузочные работы при ремонтно-строительных работах в городах на территории застроенных кварталов, добавки по транспорту местных и привозных материалов и т. п.) - графы 4, 5 и 8;

- затраты, связанные с производством ремонтно-строительных и монтажных работ в зимнее время, соответственно в графы 4, 5 и 8;

- средства на перевозку жильцов - в графы 7 и 8;

- затраты на строительство временных зданий при производстве ремонтно-строительных работ - в графы 4, 5 и 8;

- разница в стоимости между учтенной в единичных расценках ценой на электрическую энергию, полученную от постоянных энергосистем, и ценой электроэнергии от передвижных электростанций (при отклонении в цене более чем на 10%) - в графы 4, 5 и 8;

- средства, связанные с командированием работников ремонтно-строительных организаций, - в графы 7 и 8;

3 Средства на технический надзор заказчика, авторский надзор включаются в графы 7 и 8.

4 Стоимость проектных работ приводится в графах 7 и 8 отдельно по проектным и изыскательским работам по каждой стадии проектирования и на экспертизу проекта.

5 Средства на долевое участие включаются в графы 4 - 8.

Резерв на непредвиденные работы и затраты, включаются в графы 4 - 8.

Приложение 6 (рекомендуемое)

Перечень работ, производимых при капитальном ремонте зданий и объектов

1 Обследование зданий и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2 Искусственное закрепление грунтов оснований. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов здания.

3 Повышение сейсмоустойчивости зданий в сейсмоопасных районах.

4 При капитальном ремонте зданий (перепланировка) с учетом разукрупнения многоквартирных квартир, увеличение количества и качества услуг оборудования, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или встроенно-пристроенных помещений, санитарных узлов или кухонь; замена печного отопления центральным с устройством котельных; теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудования печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим сетям, при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м. Устройство газоотходов, водокачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство телевизионных и радиоантенн коллективного пользования, подключение к телефонным и радиотрансляционным сетям; установка домофонов;

Устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизации и диспетчеризации отопительных котельных, тепловых сетей, тепловых пунктов и инженерного оборудования зданий; благоустройство дворовых территорий (асфальтирование, озеленение, устройство ограждений); оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок.

5 Разборка аварийных зданий. Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; устранение промерзания стен и швов, оборудование чердачных помещений зданий под эксплуатируемые.

6 Замена и установка дополнительного технологического оборудования во встроенных, встроенно-пристроенных помещениях.

7 Утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций; устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

8 Замена инженерных сетей, находящихся на балансе собственника жилого дома.

9 Переустройство при капитальном ремонте зданий неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые.

10 Авторский надзор за проведением капитального ремонта зданий и сооружений.

11 Экспертиза проектно-сметной документации.

12 Проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства.

13 Ремонт встроенных и встроенно-пристроенных помещений.

14 Технический надзор со стороны владельца за капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Приложение 7

(обязательное)

Основные термины и определения

1 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.

2 Текущий ремонт здания: Ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

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

4 Эксплуатационные показатели: Совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

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

6 Неисправность элемента здания: Состояние элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

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

УДК 69

МКС 91.010.10

Ключевые слова: жилые здания, капитальный ремонт, основные требования, заказчик, техническое обследование, проектно-сметная документация, согласование и утверждение

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс
саласындағы мемлекеттік нормативтер
ҚР ҚҰРЫЛЫС НОРМАЛАРЫ

**ТҰРҒЫН ҒИМАРАТТАРДЫ
КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУГЕ АРНАЛҒАН
ЖОБАЛАУ-СМЕТАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫҢ ҚҰРАМЫ, ОНЫ ӘЗІРЛЕУ,
КЕЛІСУ ЖӘНЕ
БЕКІТУ ТӘРТІБІ ТУРАЛЫ НҰСҚАУЛЫҚ**

ҚР ҚН 1.04-01-2002

Алғы сөз

1 “Қазкоммунжоба” институты»

ЖШС

ӘЗІРЛЕГЕН

2

«KAZGOR»

жобалау

академиясы»

ЖШС

АУДАРҒАН

3 Қазақстан Республикасы Экономика және сауда министрлігінің
(ҚР ЭЖСМ) Құрылыс істері жөніндегі комитетінің Техникалық нормалау
және жаңа технологиялар

басқармасы

ҰСЫНҒАН

4 ҚР ИСМ Құрылыс және ТКШ істері комитетінің

2006 жылғы 12 желтоқсандағы № 477 бұйрығымен

ҚАБЫЛДАНҒАН

ЖӘНЕ

2007 жылдың 1 маусымынан

бастап

ҚОЛДАНЫСҚА ЕНГІЗІЛГЕН

5 «Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған
жобалау-сметалық құжаттамасының құралы, әзірлеу,
келісу және бекіту тәртібі туралы нұсқау» ВҚН 55-

87(р)

ОРНЫНА ЕНГІЗІЛГЕН

6 Осы құрылыс нормалары ҚР аумағында ҚР ЭЖСМ Құрылыс істері
комитетінің 02.05.2002 жылғы № 93 бұйрығымен 01.06.2002 жылдан бастап енгізілген
орыс тіліндегі «Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған жобалау-сметалық
құжаттаманың құрамы, әзірлеу, келісу және бекіту тәртібі туралы нұсқау» ҚР ҚН 1.04-01-
2002-нің теңтүпнұсқалық мәтіні және мемлекеттік тілдегі аудармасы болып табылады

7 Стандарттардың мемлекетаралық жіктеуішінің құрылымы бойынша ҚР ҚН 1.04-01-
2002 91.010.10-тарауына енгізілген, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы
мемлекеттік нормативтер құрылымы бойынша 1.04 - кешенге кіреді

Мемлекеттік нормативтің бұл басылымы ресми басылым болып табылмайды және
қолданыстағы нормативтік құжаттарды рәсімдеу және шығару тәжірибесін пайдаланып,
ҚжТКШІ агенттігінің 05.03.2012 ж. № 79 бұйрығымен бекітілген өзгертулер енгізіліп
дайындалған.

Бұл басылым Қазақстан Республикасының жобалау-құрылыс кешенінің
субъектілеріне арналған.

МАЗМҰНЫ

1 ҚОЛДАНУ САЛАСЫ

2 ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

3 ЖОБАЛАУ ТАПСЫРМАСЫ, ҚҰРЫЛЫСТЫҚ ПАСПОРТ, ЖОБАЛАУҒА
АРНАЛҒАН БАСТАПҚЫ ДЕРЕКТЕР

4 ҒИМАРАТТЫ ТЕХНИКАЛЫҚ ТЕКСЕРУГЕ ҚОЙЫЛАТЫН НЕГІЗГІ ТАЛАПТАР

5 ЖОБАЛЫҚ-СМЕТАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫ ӨЗІРЛЕУ ТӘРТІБІ ЖӘНЕ ҚҰРАМЫ

6 ЖОБАЛЫҚ-СМЕТАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫ КЕЛІСУ ЖӘНЕ БЕКІТУ

1-қосымша (міндетті) Тұрғын ғимараттарды күрделі жөндеудің жобалау тапсырмасының
құрамына құрамына жалпы талаптар

2-қосымша (ұсынылатын). Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуге арналған
құрылыстық паспорттың үлгілік құрамы

3-қосымша (міндетті). Ғимараттарды техникалық тексеру кезінде құрылымдарды ашуды
ұйымдастыру жөніндегі нұсқау

4-қосымша (міндетті). Тұрғын ғимараттарға арналған техникалық-экономикалық
көрсеткіштердің тізімі

5-қосымша (міндетті). Сметалық құжаттаманың пішіні және толтыру жөніндегі нұсқаулар

6-қосымша (ұсынылатын). Ғимараттардың және объектілердің күрделі жөндеу кезінде
жүргізілген жұмыстардың тізімі

7-қосымша (міндетті). Негізгі терминдер және анықтамалар

ҚҰРЫЛЫС НОРМАЛАРЫ
ТҰРҒЫН ҒИМАРАТТАРДЫ КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУГЕ АРНАЛҒАН
ЖОБАЛАУ-СМЕТАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫҢ ҚҰРАМЫ,
ОНЫ ӘЗІРЛЕУ, КЕЛІСУ ЖӘНЕ БЕКІТУ ТӘРТІБІ ТУРАЛЫ
НҰСҚАУЛЫҚ

Инструкция
о составе, порядке разработки, согласования и
утверждения проектно-сметной документации
на капитальный ремонт жилых зданий

Енгізілген күні - 2002.06.01

1 Қолдану саласы

1.1 Осы нұсқау Қазақстан Республикасы аумағындағы тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған жобалық-сметалық құжаттаманың құрамын, әзірлеу, келісу және бекіту тәртібін белгілейді және тапсырыс берушілермен, мемлекеттік басқару және қадағалау органдарымен, кәсіпорындармен, жобалау ұйымдарымен, басқа заңды және жеке тұлғалармен (соның ішінде шет елдік) - сәулет және құрылыс қызметінің субъектілерімен қолдануға арналған.

2 Жалпы ережелер

2.1 Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған жобалық құжаттаманы әзірлеу заңды және жеке тұлғалармен, сәулеттік-қала құрылыстық қызметінің тиісті түріне белгіленген тәртіппен мемлекеттік лицензияны алған заңды және жеке тұлғалармен жүзеге асырылады.

2.2 Жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу кезінде Қазақстан Республикасының заңды және басқа нормативтік актілерін, осы нұсқауды, қолданыстағы нормативтік талаптарды (шарттарды, шектеулерді), сондай-ақ құрылыс және күрделі жөндеу саласындағы инвестициялық қызметті реттеуші басқа құжаттарды басшылыққа алуы қажет.

Жобалық-сметалық құжаттама күрделі жөндеу үшін оның бекітілген уақытынан бастап үш жыл бойына қолданылады. Осы мерзім өткен соң оған қолданысқа сәйкес нормалар және ережелерге, жаңа техникалық шарттарға сәйкес соңынан жаңадан әзірленген жобалық-сметалық құжаттамалар үшін белгіленген тәртіпте қараумен және қайта бекітумен қажетті өзгерістер енгізіледі.

2.3 Ғимаратты күрделі жөндеу оның табиғи тозуы есебімен, сәулеттік және ғимараттың тарихи құндылықтар ескеріліп және болашақтағы мақсатқа лайықты сақталуын анықтаумен жүргізіледі. Тұрғын ғимараттардың табиғи тозуын «Ғимараттар және имараттардың табиғи тозуын бағалау ережесі» ҚР ҚБҚ 1.04-07-2002-ге сәйкес анықтау керек.

2.4 Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуі жобалау қала құрылыстық жоба ескеріліп жүзеге асырылады.

2.5 Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуін жобалау кезінде заңды және жеке тұлғалар осы жұмыстың түрінің орындалуына лицензиясы бар ұйымдармен өткізілген құрылымдық сенімділігін және орнықтылығын бағалау негізінде бар ғимараттың құрылымдық және жабдықтарын ұтымды пайдалануды қамтамасыз етеді.

2.6 Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған жобалық-сметалық құжаттамасы, қағида бойынша, бір сатыда - жұмыс жобасымен жасалады. Екі сатылық

жобалау: жоба және жұмыс құжаттамасы объектінің қала құрылыстық мәні, толық қайта жайғасымдау және т. б. - осы факторларының бірі бар болғанда жол беріледі.

Жобалау сатылылығы күрделі жөндеуге арналған жобалау (жобалық-сметалық) құжаттамасы әзірлемесінің тапсырмасымен белгіленеді.

2.7 Бас жобалаушы авторлық қадағалауды жүзеге асырады және күрделі жөндеуі аяқталған объектіні қабылдауға қатысады.

2.8 Бекітілген жобаға өзгерістер енгізу бас жобалаушымен тапсырыс берушінің тапсырмасы бойынша іске асырылады.

2.9 Объектілердің күрделі жөндеуін жобалау тапсырыс беруші мен бас жобалаушының арасындағы жобалау-ізденістер жұмыстарын орындауға арналған мердігерлік (келісім-шарт) келісімі негізінде жүзеге асырылады. Келісімнің ажырамас бөлігі жобалауға тапсырма болып табылады. Тапсырыс беруші бекітілген тапсырмамен бірге жобалау ұйымына бастапқы материалдарды осы нұсқаудың 3-тарауына сәйкес береді.

2.10 Тапсырыс беруші, тапсырыс беруші өкілеттігін басқа заңды және жеке тұлғаларға келісімнің негізінде бере алады.

2.11 Егер келісімде тапсырыс берушіге берілген жобалық құжаттаманың құрамы туралы арнайы талаптар ескертілмесе, оның құрамына құрылыстық құрылымдар есептері кірмейді. Бұл материалдар бас жобалаушыда сақталады және сараптау және сәулет, қала құрылысы және құрылыстық қызметі саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау органдарына олардың талаптарына байланысты ұсынылады.

2.12 Өнертабыстарды және патенттерді күрделі жөндеуді жобалау кезінде пайдалану және жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу процесінде құрылған өнертабыстарды қорғау қолданыстағы заңдарға сәйкес жүзеге асырылады.

2.13 Күрделі жөндеуге мемлекеттік қаражаттарды тартумен жүргізілетін тұрғын ғимараттар үшін сметалық құжаттама әзірленеді. Қалған жағдайларда оны әзірлеу тапсырыс берушінің шешімімен орындалады.

2.14 Осы нұсқаудың 2.1 т. көрсетілген жобалық құжаттаманы әзірлеушілер күрделі жөндеуді жобалаудан басқа, тапсырыс берушінің тапсырысы бойынша мыналарды жүзеге асырылады:

- ғимараттарға техникалық тексеру жүргізу, олардың табиғи және ескіріп тозуын анықтау;

- жөндеудің техникалық-экономикалық нұсқаларын салыстыру;

- күрделі жөндеудің келешектегі жоспарларын әзірлеу;

- ғимараттардың жөндеуін ұйымдастыру жөніндегі негізгі ережелерін әзірлеу.

2.15 Қосалқы имарат (жылулық пункттері, қазандар және т. б.) салуға арналған жер учаскесін беруі және оны кесіп беру туралы сұраныс тапсырыс берушімен қолданыстағы жер заңымен қаралған тәртіпте жүргізіледі.

2.16 Осы нормаларда Қазақстан Республикасының қолданыстағы нормативтік-техникалық құжаттарға сілтемелер берілген.

Осы нұсқауға сілтеме берілген қолданыстағы нормативтік құжаттар қатарынан алып тасталынған кезінде, алынып тасталғандардың орнына енгізілген мемлекеттік нормативтерді басшылық ету керек.

3 Жобалауға тапсырма, құрылыстық паспорт, жобалауға арналған бастапқы деректер

3.1 Тапсырыс берушілер бас жобалаушының қатысуымен әрбір ғимаратқа жеке немесе олардың кешенін жобалауға 1-қосымшасында келтірілген пішін бойынша жобалауға тапсырманы жасайды.

3.2 Жөндеу кешендермен (кезектермен) жүзеге асырылған жағдайларда, тапсырмада басқа кешендердің кезектерінің және түйісетін ғимараттардың жөндеу мерзімінде

ғимараттың басқа бөліктерін пайдалануды қамтамасыз ету жөніндегі шаралар ескертілуі тиіс.

3.3 Тапсырыс беруші жобалау ұйымдарына жобалауға тапсырмамен бірге мына құжаттарды және материалдарды береді:*

- күрделі жөндеуді орындауға рұқсат құжатын;
- сәулеттік-жайғасымдау тапсырмасын (СЖТ);
- сәулет ескерткіштерін қорғау жөніндегі инспекциясының тапсырмасы (қажет болғанда);
- сыртқы инженерлік тораптарға және коммуникацияларға қосуға арналған техникалық жағдайлар (қажет болғанда);
- учаскенің топографиялық түсірілімдерінің материалдары және геологиялық және гидрогеологиялық ізденістердің деректері;
- жүргізілген техникалық тексерулер жөніндегі материалдар;
- энергетикалық тексеру есебі;
- жерүсті және жерасты инженерлік коммуникациялар туралы мәліметтері;
- тұрғын ғимараттарды соңғы байқау деректері бойынша алынған ғимараттардың құрылымдарының және инженерлік жабдықтардың техникалық күйі туралы акт;
- мүлік түгендеу, бағалау актілері және атқарушы жергілікті органдардың беретін шешімдері және бұзылған ғимараттарға арналған өтем беру сипаты туралы материалдар;
- құрылымның, табиғи тозуының мөлшері инженерлік жабдықтардың бұрын орындалған жөндеулердің көлемдері, мерзімдері және түрлері көрсетілген, құрылыс паспорты (бар болғанда);
- лифтілердің, газ тораптарының және жабдықтарының жағдайы туралы актілер (анықтамаларын);
- тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеулерге жақын техногендік объектілерінің бар болуы және апаттық жағдайларының болу мүмкін кезіндегі олардың әсер ету аймақтары туралы мәліметтері;
- басқа материалдар. (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚжТҚШИА № 79 бұйрығы)

3.4 Бас жобалаушы жобалауға тапсырмамен бастапқы деректер бойынша ғимараттың күрделі жөндеуіне құрылыс паспортын жасайды. Құрылыс паспортының үлгілі құрамы 2-қосымшасында келтірілген. Ғимараттың күрделі жөндеуіне арналған құрылыс паспорты тапсырыс берушімен бекітіледі.

4 Ғимаратты техникалық тексеруге қойылатын негізгі талаптар

4.1 Техникалық тексерудің мақсаты ғимараттың және оның элементтерінің жарамды техникалық жағдайларын анықтаудан, күрделі жөндеудің көлемін және құрамын айқындауға құрылымдардың, инженерлік қамтамасыз ету жүйелерінің, жабдықтардың уақыт өтумен болатын өзгерістерді ескерумен сапаларының нақты көрсеткіштерін сандық бағалауды алудан тұрады.

4.2 Техникалық тексеру мынандай кезеңдерден: ғимараттарды дайындық, жалпы және толық тексеру, кейінірек тұрғындар немесе жалға алушылар ғимараттың бөлмелерін босатқаннан кейін оның жайларын дәлдеулермен (қажет жағдайда), техникалық қорытындысын жасаудан құрылуы тиіс.

4.3 Тексеру кезінде ғимараттың құрылымдық сұлбаларын анықтайды, жайғасымдау шешімдерін талдайды, жарықшалардың, деформациялардың, ақаулардың пайда болуын анықтап және құрылымның, инженерлік қамтамасыз ету және жабдықтау жүйелерінің толық тексеруінің, бағдарламасын құрайды.

Ғимараттардағы құрылымдық элементтерді ашу жобалық шешімдерді қабылдау үшін жүргізіледі.

Ашудың орны мен сипатын жобалау-ізденістер ұйымы анықтайды.

Ашуды жүргізу тәртібі 3-қосымшасына сәйкес орындалады.

Ашу орындарын (іргетастар, негіздер) белгілеу кезінде жерасты коммуникацияларының жайғасымдарын олардың ақауларын болдырмау үшін басшылыққа алу керек.

Ашудың барлық орындары сәйкесті жайғасымдар және кескіндердің сызбаларында белгіленеді.

Тексеруді жүргізу кезінде жөндеу кезіндегі пайдалану және сақтау мүмкіндіктерін, беріктіктің қорларының бар болуын белгілеу үшін, құрылымдар мен элементтердің техникалық жағдайын анықтауға, олардың табиғи тозуына назар аудару тиіс.

4.4 Ғимаратты толық тексеру ғимараттардың құрылымдық сұлбаларын, элементтердің өлшемдерін, материалдың және тұтастай құрылымның жағдайын дәлдеу үшін орындалуы тиіс.

4.5 Ғимараттарды оның күрделі жөндеуіне арналған жобалауға тексеру бойынша техникалық қорытынды мыналардан құралуы тиіс:

- қорытынды негізінде құралған құжаттық деректер тізімдемесі;
- ғимараттың құрылымдарының суреттемесі, олардың сипаттамалары және жағдайлары (табиғи тозу);
- ғимараттың құрылымдарының бөлшектері және өлшемдері бар сызбалары;

* ұсынылатын материалдардың номенклатурасы тәртібі және мерзімі, жобалау жұмыстарын орындауға арналған келісімде (келісім-шартта) келісіледі.

- көтергіш құрылымдар және іргетастардың негіздерінің есептері (қажет жағдайда);
- ғимараттың өлшемдік жайғасымдары және кесінділері, шурфтардың, ұңғымалардың жайғасымдары және кескіндері, ашудың сызбалары;
- учаскенің геологиялық және гидрогеологиялық шарттары, негіздік топырақтарының құрылыстық сипаттамасы (қажет жағдайда), пайдалану шарттары;
- ғимараттың апаттық жағдайының себептерін талдау, егер ондай бар болса;
- қасбеттердің және зақымданған құрылымдардың фотосуреттері;
- қорытындылар мен ұсыныстар.

4.6 Техникалық тексерулер бойынша нәтижелер жөніндегі техникалық қорытындының толық құрамы, ғимараттың пайдаланылған құрылымының күйін анықтауға арналған аппаратура мен құрал-жабдықтардың тізімі, құрылымдарымен ғимараттардың жүйелерін техникалық тексеру кезіндегі жұмыс түрлерінің (негіздер мен іргетастар, қабырғалар, арақабырғалар, аражабындар және т. б.) тізімі тұрғын ғимараттарды техникалық тексеру жөніндегі қолданыстағы нормативтік құжаттарда келтірілген.

4.7 Осы нұсқаумен белгіленген техникалық тексерудің құрамы мен көлемі ғимараттың нақты күйін және жинаған материалдарды талдау нәтижелерін ескеріп, тапсырыс берушінің техникалық тапсырмасы негізінде бұл жұмыстарды орындаушы жобалау немесе мамандандырылған ұйымдармен дәлденуі тиіс.

4.8 Энергетикалық тексеру жүргізу мақсаты жылу-энергетикалық ресурстарды тұтынуды төмендетуге бағытталған іс-шаралар әзірлеу, ал жекелеген жағдайларда - объектілерді микроклимат параметрлерінің есептелген параметрлерден ауытқу себепін анықтау және осы бұзушылықтарды болдырмайтын іс-шаралар жасау болып табылады. (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚЖТКШИА № 79 бұйрығы)

4.9 Ғимараттарды энергетикалық тексеру мынадай кезеңдерден тұруға тиіс:

- дайындық кезеңі;
- ғимаратты аспаппен тексеру кезеңі;
- энергетикалық есеп жасау кезеңі. (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚЖТКШИА № 79 бұйрығы)

4.10 Дайындық кезеңінде мыналар жүргізіледі:

- объектіні жалпы қарап тексеру;
- ғимарат, уақытша құрылыс, пайдалану мерзімдері туралы жалпы мәлімет жинау;

- ғимараттың көлем-жоспарлық, конструктивтік шешімдерінің, инженерлік жүйелер мен инженерлік жабдықтардың жалпы сипаттамасын жинау;
 - объектіде бұдан бұрын жүргізілген жөндеу, қайта жаңарту, жаңғырту жұмыстары бойынша материалдарды зерделеу;
 - ғимарт пен инженерлік желілерге арналған қолданыстағы техникалық құжаттамалардың көлемін анықтау;
 - энергияны жеткізушілерден деректер жинау (электр энергиясының, жылу энергиясының жылдық жүктемесі). (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚжТҚША № 79 бұйрығы)
- 4.11 Ғимаратты аспапен тексеру кезеңі:
- өлшеу жүргізу;
 - үй-жайға жарық түсірілуін тексеру;
 - жылу өлшегішті қолдана отырып, ғимараттың қоршау конструкцияларын және инженерлік желілерін тексеру. (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚжТҚША № 79 бұйрығы)
- 4.12 Энергетикалық есеп жасау кезеңі:
- ғимараттың жай-күйін сипаттау (өткен кезеңдер бойынша жиналған ақпараттың негізінде);
 - энергия тұтыну;
 - энергияны сақтау әлеуеті;
 - энергия үнемдейтін іс-шаралар әзірлеу;
 - энергетикалық паспорт әзірлеу. (Өзг.- 05.03.2012 ж. ҚжТҚША № 79 бұйрығы)

5 Жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу тәртібі және құрамы

5.1 Жобалық құжаттамаларға (жобалық-сметалық) белгіленген талаптар соның ішінде жарияланған мәселелер мен жобалау шешімдерінің келтірілген мәліметтерінің оңтайлы құрамы қарастырылады.

5.2 Ғимараттың күрделі жөндеуіне арналған жобалық құжаттаманы әзірлеу ғимараттың тексеру нәтижелері жөніндегі техникалық қорытындысы, басқа жобаалдылық талдау жұмыстары, келісімдер (жобалауға тапсырманы қоса алғанда), тапсырыс берушінің өтінімімен сәулет және қала құрылысының жергілікті органдары (қызметі) берген инженерлік ізденістер мен сәулеттік-жайғасымдау тапсырмаларының материалдары, инженерлік коммуникацияларды жобалауға техникалық шарттары (қажет болса) қолда бар кезінде жүзеге асырылады.

Сейсмикалылығы 7, 8, 9, 10 баллдағы аймақтардағы ғимараттарды тексеру осы қызметтің түріне лицензиясы бар мамандандырылған ғылыми және жобалау ұйымдарымен жүргізіледі.

5.3 Сәулеттік-жайғасымдау тапсырмасының егер қолданыстағы нормативтік құқықтық актілер, қала құрылыстық құжаттамалардың ережелерінде негізделмеген болса, сәулет, құрылымдық шешімдеріне, ғимараттың ішкі жабдықтарына, ішкі әрлеуіне, қойылатын талаптарды, сондай-ақ, тапсырыс беруші мен жоба авторының құқығын шектейтін өзге талаптарды енгізуге жол берілмейді.

5.4 Тапсырыс берушіге берілген жобалық-сметалық құжаттаманың материалдарына: жалпы түсіндірме хат - титул бетінде бас жобалаушының директорымен және бас инженерімен (сәулетшісінен); жобаның бас инженерімен (сәулетшісінен), орындаушылармен - түсіндірмелі хаттың әрбір бөлімінің соңына;

сызбалар - жобаның бас инженерімен (сәулетшісімен), шеберхананың (бөлімнің) бастығымен, бригадалардың (секторлардың) жетекшілерімен;

жобаның басқа материалдары - шеберхананың (бөлімнің) бастығымен, жобаның бас инженерімен (сәулетшісімен), орындаушылармен;

сметалық құжаттама - лауазымды тұлғалармен, осы құжаттардың тиісті пішіндерде қол қоюы тиіс.

5.5 Жобалық-сметалық құжаттамалар былай беріледі:

тапсырыс берушіге - бас жобалаушымен жобалық-сметалық жұмыстарды орындауға арналған келісім бойынша көрсетілген мерзіммен және көлемімен - 4 дана;*

бас жобалаушыға - ішкі мердігерлік ұйымдармен келісім бойынша мерзімдерде және көлемінде - 5 дана*.

Жобалау ұйымдары техникалық мүмкіндіктері бар кезінде сметалық құжаттамаларды электрондық таратушыларда мердігерлік жөндеу-құрылыс ұйымдарының өтініші бойынша, ал тапсырыс берушінің өтініші бойынша - осы нұсқауда тысқары белгіленген жұмыс құжаттамасы даналарының қосымша саны беріледі.

Тысқары көрсетілген даналардың қажетті саны қосымша төлеммен тапсырыс берушіге бас жобалаушымен беріледі.

5.6 Тапсырыс берушіде ғимараттың күрделі жөндеуін бастауға қажетті негізгі жинақтау сызбалары бар болуы, күрделі жөндеуге рұқсат алу үшін негізі болып табылады.

5.7 Тұрғын ғимараттарға күрделі жөндеу жүргізуге арналған жобалау мынандай тараулардан тұрады:

- жалпы түсіндірмелі хат;
- сәулеттік-құрылыстық шешімдер;
- құрамына қосып салынған, құрамына қосып салынған-жапсарлас тұрғын емес бөлмелер жөніндегі технологиялық шешімдер;
- инженерлік жабдықтар жөніндегі шешімдер;
- қоршаған ортаны қорғау;
- күрделі жөндеуді ұйымдастыру (қажет болғанда);

* Берілген жұмысшы сызбаларының даналар саны тапсырыс берушінің келісімі бойынша қысқартылуы мүмкін.

- ғимаратты техникалық пайдалану;
- сметалық құжаттама (қажет болғанда);
- негізгі құрылыстық материалдардың, бұйымдардың және құрылымдардың жинақ ведомосі.

5.8 Жалпы түсіндірмелі хат мыналар кіреді:

- жобаларды әзірлеуге арналған негіз; жобалауға арналған бастапқы деректер; құрылыстағы қосымша объектілерге алаңдар (қажет болғанда) таңдау негіздері туралы мәліметтер;
- объектінің қысқаша сипаттамасы - объектінің жобалық қуаттылығы (пәтерлер саны, сыйымдылығы) туралы деректер, құрамына қосып салынған немесе құрамына қосып салынған-жапсарлас орналастырылған бөлмелердің объектілері жұмыс орындарының саны туралы мәліметтер;
- бас жоспар, абаттандыру және көгалдандыру;
- сәулеттік-құрылымдық шешімдерді негіздеу және қысқаша сипаттау;
- сумен жабдықтау және канализация, желдету, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау жөніндегі негізгі шешімдер;
- отынды, суды, газды және электр энергиясын қажет ету туралы деректер;
- күрделі жөндеудің кезектілігі туралы мәліметтер;
- жобалық шешімдердің жүргізілген келісімдерінің туралы мәліметтер;
- ғимаратты техникалық пайдалану жөніндегі шаралар;
- қоршаған ортаны қорғау жөніндегі шаралар;
- халықтың аз әрекетті топтарының тіршілік қызметінің шарттарын қамтамасыз ету жөніндегі негізгі шешімдер;
- әзірленген құжаттамалардың мемлекеттік нормаларға, ережелерге және стандарттарға сәйкестігін растау.

5.9 Техникалық күрделі емес объектілерге арналған жобалық материалдардың құрамын және көлемін жобалау ұйымдарының шешімдері бойынша қысқартуға жол беріледі.

5.10 Ғимараттың (немесе олардың кезектерінің) сметалық құнын анықтау үшін Қазақстан Республикасы сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі Уәкілетті органының нормативтік әдістемелік құжаттарында келтірілген ережелерге және нысандарға сәйкес сметалық құжаттама құрастырылады.

Сметалық құжаттаманың құрамы «жоба» сатысында әзірленген болуы тиіс:

- құнның жинақтық сметалық есептері және қажет болған жағдайда, шығындар мәліметі;
- объектілік және жергілікті есептер;
- шығынның жекеленген түрлеріне арналған сметалық есептер (соның ішінде жобалау және ізденіс жұмыстарына, сараптама жүргізу).

Жұмысшы құжаттамасының құрамына объектілік және жергілікті сметалар келтіріледі.

Жөндеудің құнын анықтау үшін әзірленген, қолданысқа енгізілген және белгіленген тәртіпте нақтыланған қолданыстағы сметалық-нормативтік базаны пайдалану керек.

Сметалық құжаттамада жөндеудің құнын бағалардың екі деңгейде келтіру ұсынылады:

сметалық нормалар мен бағалардың қолданыстағы негізінде анықталатын базистік (тұрақты) деңгейде;

сметаларды құрастыруға дейін жиналған бағалардың негізінде анықталатын немесе жөндеудің жүзеге асырылу кезеңіне дейін болжамдалатын ағымдық немесе болжамдық деңгейде.

Жөндеу жобаларының сметалық құжаттамасының құрамына сондай-ақ осы жөндеудің жағдайларын ерекшелейтін қолданыстағы сметалық-нормативтік базаны сипаттайтын бағалардың деңгейі және басқа мәліметтер келтірілген деректер, түсіндірмелі хат кіреді.

Сметалық құжаттама құрамында анықталған құнның ағымдық (болжамдық) деңгейінің негізінде, күрделі жөндеудің келісім бағаларын тапсырыс берушілер және мердігерлер қалыптастырады.

Бұл (келісім-шарт) келісім шарттарымен сәйкес бағалар ашық, яғни нақтыланған жөндеу барысында дәлденетін немесе тұрақты (түпкілікті) болуы мүмкін.

Тапсырыс беруші мен жөндеу ұйымдарының немесе жөндеу ұйымдарының бірлескен шешімдерінің нәтижесінде күрделі жөндеуге арналған келісім бағаның ведомосі (келісімдер хаттамасы) дайындалады.

Жобалардың құрамындағы жөндеудің есептік құны құрылыстағы құнның іріленген көрсеткіштерінің (ҚҚІК), іріленген сметалық нормативтерінің және ұқсас жобалардың құнының көрсеткіштерінің негізінде анықталады.

Жинақтық сметалық есепте жеке жолмен жобаларда бекітілген, қажеттілігі қарастырылған объектілер (жұмыстар түрлері) бойынша жөндеу жобалау шешімдер немесе шарттары жөндеу барысындағы дәлдеу нәтижесінде туатын, жұмыстар мен шығындардың құнын орнына толтыруға арналған, болжанбаған жұмыстар мен шығындарға арналған қаражат резервтері қарастырылады.

Бұл резерв жөндеудің жалпы сметалық құнынан бастап қолданыстағы нормативтік құжаттармен анықталатын өлшеммен анықталады.

Болжанбаған жұмыстарға арналған қаражат резерві және шығындар жобамен бекітілген тек қарастырылған ғимараттар мен имараттардың жөндеуіне белгіленген тәртіпте шығындалуы мүмкін.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімдері бойынша жобалық құжаттамаға байланысты жоғарылатылған коэффициенттерді, жеңілдіктерді, өтеулерді енгізуіне байланысты жобалау құжаттамасы бекітілгеннен кейін анықталған шығындардың орнын толтыруға қосымша қаражаттарды, жинақтық сметалық есепке жеке жолмен енгізілуі тиіс кейінірек жөндеу құнының жиынтық көрсеткіштерін өзгертеді және істелінген дәлдеулерді жобалық құжаттаманы бекіткен инстанция бекітеді.

Жөндеудің құнын жинақтық сметалық есебінде қаражат мынандай тарауларға бөлінеді:

- 1 Күрделі жөндеу алаңын дайындау
- 2 Негізгі объектілер
- 3 Қосымша және қызмет көрсету мақсатындағы объектілер
- 4 Сыртқы тораптар және имараттар (сумен жабдықтау, канализация, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау және т.б.)
- 5 Аумақтарды абаттандыру және көгалдандыру
- 6 Уақытша ғимараттар және имараттар
- 7 Басқа жұмыстар және шығындар
- 8 Техникалық және авторлық қадағалаулар
- 9 Жобалау-ізденістік жұмыстар
- 10 Сараптаманы жүргізуге арналған қаражат

Жинақтық сметалық есепке кіретіндер: аумақтарды дайындау, жер учаскесінде орналастырылған ғимараттар мен имараттарды (соның ішінде заңды және (немесе) жеке тұлғаларға арналған үйлерді және құрылыстарды) бұзу және көшіру бойынша, егер содан кейінгі кезде оларды қызметі бойынша пайдалану мүмкін қаражаты болмаса, қаражаттар табиғатты қорғау шараларын 5-қосымшаға сәйкес жүзеге асыру.

5.11 Негізгі сызбалар:

- 1:1500, 1:1000 масштабтағы жағдайлық жайғасым;
- бас жоспардың сұлбасы немесе 1:500, 1:1000 масштабтағы топографиялық негіздегі учаскенің бас жоспары; ғимараттар мен имараттардың негізгі көтергіш және қоршаушы құрылымдардың сұлбалық бейнелері бар қабаттардың жайғасымдары қасбеттері, кескіндері;
- негізгі бөлмелердің (жобалаудың тапсырмаларына сәйкес әзірленген) интерьерлері;
- жеке құрылымдық шешімдердің сұлбалық бейнесі;
- нормальдарға және жабдықтың орналастырудың (құрамына қосып салынған немесе құрамына қосып салынған-жапсарлас салынған бөлмелер үшін) қабатаралық жоспарларына сілтемелері бар технологиялық жинақтаулар;
- инженерлік жабдықтауды құрудың принциптік сұлбалары;
- ішкіалаңдық тораптар жодары мен олардың имараттарының жайғасымдары;
- элетрмен жабдықтау объектісінің сұлбасы;
- инженерлеік жабдықтауды құралдармен және санитарлық-техникалық құрылғылармен автоматты басқарудың принциптік сұлбалары;
- байланысты ұйымдастыру және сигналдандыру сұлбалары;
- қоқыс шығарудың сұлбалары.

5.12 Егер жөндеу жұмыстарының сипатына қарай сұлбаларды әзірлеу талап етілмесе, жұмыстардың тізімінің негізінде тек сметалар жасалады. Сызбалардың қажеттілігін әзірлеу жобалау ұйымдарымен белгіленеді.

5.13 Жұмыс жобасы жобаның мазмұнына және құрамына сәйкес жөндеу түріне байланысты анықталған көлеміне және құрамына қарай әзірленеді.

Жұмыс жобасының құрамына жұмыс құжаттамасы кіреді.

5.14 Ғимараттардың жөндеуге арналған жұмыстық құжаттамасының құрамы мемлекеттік стандарттарға сәйкес анықталады және тапсырыс берушімен және бас жобалаушымен жобалауға арналған келісімде (келісім-шартта) дәлденеді.

Мемлекеттік және салалық стандарттар, сондай-ақ жұмыстық сызбаларындағы сілтемелері бар, типтік құрылымдардың бұйымдардың және түйіндердің, сызбалары, жұмысшы құжаттамасының құрамына кірмейді және белгіленген тәртіпте бас жобалаушымен тапсырыс берушіге, егер бұл келісімде келісілген болса беріледі.

Металдық құрылымдардағы бөлшектік сызбалар (МКБ) әзірлеуші-зауыттармен немесе тапсырыс берушінің тапсырмасы бойынша жобалау ұйымдармен әзірленеді.

Құрылымдары және жұмыстарды жүргізу жағдайлары бар ғимараттар және имараттар үшін олардың жөндеуі арнайы (жекеленген, типтік емес) қосымша имараттардың қатысуымен, құралдармен, құрылғылармен және қондырғылармен, құрылыс өндірісін ұйымдастыру жөніндегі ҚНЖЕ регламенттелген талаптарымен жүзеге асыратын болса, жөндеуді жобалауды жүзеге асырушы жобалау ұйымдары, осы имараттардың құралдарын, құрылғыларын және қондырғыларын әзірлеуі тиіс.

6 Жобалық-сметалық құжаттаманы келісу және бекіту

6.1 Жобалық-сметалық құжаттама, жауапты орындаушының (жобаның бас инженері, жобаның бас сәулетшісі) жазбасымен сәйкестендіріліп куәландырылуына тиісті құрылыстық нормаларға және ережелерге, стандарттарға сәйкес әзірленген болса, қосымша келісімге жатпайды.

6.2 Нормативтік құжаттардың талаптарынан негізделген шегінулер осы құжаттарды бекіткен мемлекеттік органдардың рұқсаты бар кезінде ғана жол беріледі.

Жұмысшы құжаттамасының құрамында бекітілген жобаға сәйкес әзірленген сызбалар келісуге жатпайды.

6.3 Жекеленген жағдайларда қабылданған шешімдерін жобалауға бастапқы деректерінде және тапсырмада жобалау процесінде өзгеру кезінде, сондай-ақ инженерлік коммуникацияларға объектілерді қосу шарттары өзгерген кезде жобалық шешімдеріндегі осы өзгерістер бас жобалаушының қатысуымен тапсырыс берушімен қосымша келісуге жатады.

6.4 Күрделі жөндеуге арналған жобалау құжаттамасы Қазақстан Республикасының заңдарына және мемлекеттік нормативтеріне сәйкес сараптауға жатады.

6.5 Сәулеттік және мемлекеттік қадағалаулар органдарына келісу үшін жобалық-сметалық құжаттама сараптамаға тапсырыс берушімен тапсырылады.

Жобаны қорғау тапсырыс берушінің қатысуымен жобалау ұйымымен жүргізіледі.

6.6 Жобалық-сметалық құжаттаманы бекіту негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерін осы нұсқаудың 4-қосымшасына сәйкес көрсете отырып тапсырыс берушінің шешімімен (бұйрығымен) жүзеге асырылады.

1-қосымша

(міндетті)

Тұрғын ғимараттарды күрделі жөндеуінің жобалауға тапсырманың құрамына қойылатын жалпы талаптар

(Объектінің орналасу орны және атауы)

№	Негізгі деректер және талаптар тізімі	
1	Жобалауға арналған негіз	
2	Жобалау ұйымдарының - бас жобалаушының атауы	
3	Жобалаудың сатылары	
4	Нұсқалық және конкурстық әзірleme жөніндегі талаптар	
5	Құрылыстың ерекше шарттары (сейсмикалылығы, шөгулік және т. б.)	
6	Негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштер (қабаттылық, пәтерлер және бөліктер саны)	
7	Тұрғын ғимараттар құрамына қосылған қоғамдық мақсаттағы кәсіпорындардың атаулары және типтері, олардың қуаттылығы, сыйымдылығы, өтпелік қабілеттілігі, бөлмелерінің ауданы және құрамы	
8	Ғимараттың сәулеттік-жайғасымдау шешімдеріне ғимаратты әрлеуге, қойылатын негізгі талаптар	
9	Пәтерлердің ұсынылатын типтері және олардың өзара қатысына (қайта жайғасымдау кезінде)	
10	Құрылым материалдарына және құрылымдық шешімдеріне қойылатын негізгі талаптар	
11	Инженерлік және технологиялық жабдықтарға қойылатын негізгі талаптар	
12	Халықтың аз әрекетті топтарының тіршілік ету шарттарымен қамтамасыз ету жөніндегі талаптар	
13	Аланды абаттандыруға және кіші сәулеттік пішіндерге қойылатын талаптар	
14	Азаматтық қорғаныстағы инженерлік-техникалық шараларды және төтенше жағдайларды ескерту жөніндегі шараларды әзірлеу жөніндегі талаптар	
15	Қажеттіліктер туралы талаптар: көрмелік материалдардың орындалуы, олардың құрамы және пішіндері; объектіге қойылатын экологиялық және санитарлық-эпидемиологиялық шарттардың орындалуы.	
16	Энергияны үнемдеу жөніндегі талаптар	

Е с к е р т у - Жобалауға арналған тапсырма құрамы жөндеу жұмыстарының түріне және сипатына қатысты дәлденуі керек.

2-қосымша (ұсынылатын)

Тұрғын ғимараттардың күрделі жөндеуіне арналған құрылыстық паспорттың үлгілік құрамы

Құрылыс паспорты нұсқаудың 3-тарауындағы ережелермен сәйкес жасалуы және екі сатылық жобалау кезінде мынандай материалдарды құрауы тиіс:

- 1 Жобалауға тапсырма
- 2 Жобалауға арналған шығу деректері
- 3 Жөндеудің түрі бойынша принциптік шешім
- 4 Жөндеу алаңшаны ұйымдастыру, механизмдерді пайдалану, аралық қоймалар (қажет жағдайда) жөніндегі ұсыныстар
- 5 Құрылыстарды бұзу, жасыл екпелерді отырғызу, тұрғындар және жалға алушыларды қоныстан шығару, ғимараттың қосымша техникалық тексеруін жүргізу туралы (қажет жағдайда) ұсыныстар
- 6 Жағдайлық жайғасым М 1:2000

Е с к е р т у - Бір сатылық жобалау кезінде құрылыстық паспорт жөндеудің түрі мен көлеміне байланысты қысқартылуы мүмкін.

3-қосымша (міндетті)

Ғимараттарды техникалық тексеру кезінде құрылымдарды ашуды ұйымдастыру жөніндегі нұсқаулар

1 Құрылымды ашу жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру тапсырыс берушінің міндеті болып табылады.

2 Ұйғарылған ашудың орындары мен олардың сипаттары белгіленген жайғасымдар және кесінділерді (аражабындар, арақабырғалар және т. б.) жобалау ұйымы тапсырыс берушіге ашу басталғанға дейін 10 күн бұрын, қосымша тексеруде - мердігерге осындай мерзімде береді.

3 Тапсырыс беруші ашуды бастауға дейін 3 күн бұрын белгіленген ашу туралы, ашулар белгіленген пәтерлер мен бөлмелердегі жалға алушыларға және тұрғындарға хабарлануы тиіс.

4 Тапсырыс беруші белгіленген ашу күніне дейін 2 күн бұрын құрылымды ашу жөніндегі жұмыстарға кірісу мүмкіндіктері туралы жобалау ұйымдарын ескертеді.

5 Жобалау ұйымдары осы жұмыстарға кірісу мүмкіндіктері туралы хабар алған сәттен бастап бір тәуліктен кеш қалдырмай ашу орындарын куәландыруды бастауы тиіс. Құрылымды ашу кезінде өлшеулер, суреттеулер, фотоға түсірулер, құрылымның бұзылу дәрежесін және тозу процентін анықтау жүргізіледі.

6 Жобалау ұйымы тапсырыс берушіні тексеру жұмыстарының аяқталуы туралы өз уақытында хабардар етуі тиіс, осыдан кейін тапсырыс беруші (3 күннен кеш қалдырмай) ашу орындарын бітеуді ұйымдастыруға міндетті.

7 Іргетастар және негіздіктерді ашуға қажетті келісулерді және рұқсат алуды тапсырыс беруші жүргізеді. Ашылған орындарды бітеу жұмыстарын тапсырыс беруші өз қаражаты есебінен орындайды.

4-қосымша
(міндетті)

Тұрғын ғимараттарға арналған техникалық-экономикалық көрсеткіштердің тізімі

Қ 4.1 - к е с т е с і

Көрсеткіштер атауы	Өлшем бірлігі	Көрсеткіштер
Жалпы алаң	м ²	
Қабаттар саны	қабат	
Жалпы құрылыстық көлем Соның ішінде, жерастылық бөліктің	м ³ м ³	
Құрамға қосып салынған, құрамға қосып салынған-жапсарлас және жапсарлас бөлмелердің ауданы	м ²	
Жөнеудің жалпы құны, соның ішінде ҚЖЖ құны (құрылыстық-жинақтау жұмыстары)	млн.теңге	
1 кв.м алаңның (жалпы) құны	млн.теңге	
Жөндеудің ұзақтылығы	айлар	

Қ 4.2 - к е с т е с і

Көрсеткіштер атауы	Көрсеткіштер		
	Пәтерлер саны	Пәтерлер алаңы, м ²	
		жалпы	тұрғын
Барлық пәтерлер соның ішінде:			
Бір бөлмелілер			
Екі бөлмелілер			
Үш бөлмелілер			
Төрт бөлмелілер және одан артық			

5-қосымша

(міндетті)

Сметалық құжаттаманың пішіні және толтыру жөніндегі нұсқаулар

Тапсырыс беруші _____
Бекітілген _____
Жинақтық сметалық есеп, сомасы _____ мың тенге
Соның ішінде қайтармалы сомалар _____ мың тенге

(бекіту туралы құжатқа сілтеме)

“ _____ ” _____ 20 _____ ж.

ЖӨНДЕУ ҚҰНЫНЫҢ ЖИНАҚТЫҚ СМЕТАЛЫҚ ЕСЕБІ

(объектінің атауы)

_____ жылдың базистік бағалауына құрастырылған

Реттік нөмірі	Сметалар және есептердің №	Бөлімдердің, тараулардың, объектілердің, жұмыстардың және шығындардың атаулары	Сметалық құны, мың тенге				Жалпы сметалық құн, мың тенге
			құрылыстық жұмыстардың	жинақтық жұмыстардың	жабдықтардың, жиһаздардың және құрал-жабдықтардың	басқа шығындардың	
1	2	3	4	5	6	7	8

Жобалау ұйымының директоры (немесе бас инженері)

(қолы, Т., А., Ә.)

Жобаның инженері _____ бас

(қолы, Т., А., Ә.)

Бөлім (шеберхана) _____ бастығы _____
(атауы) (қолы, Т., А., Ә.)Тапсырыс беруші _____
(лауазымы, қолы, Т., А., Ә.)

Сметалық құжаттаманың пішінін толтыру жөніндегі нұсқау

1 Жинақтық сметалық есептің әрбір жолы деректерге немесе сметалық есебіне жеке объектілердің (ғимараттар, имараттар), жұмыстардың, шығындардың сәйкестендірілуі тиіс.

2 Жинақтық сметалық есепте қарастырылған басқа жұмыстар және шығындар мынандай бағандарға кіреді:

- құрылыстағы жергілікті шарттарға байлау кезіндегі (қалалардың аумақтарында салынған кварталдардағы, құрылыстық-жинақтау жұмыстары кезінде тиеп-түсіруге арналған қосымша шығындар, жергілікті және әкелінетін материалдардың тасымалдау жөніндегі үстемелер және т. б.) бірыңғай аудандық бағаларға қосымша шығындар - 4, 5 және 8-бағандар;

- қысқы уақытта жүргізілетін құрылыстық-жөндеу және жинақтау жұмыстарына байланысты шығындар, 4, 5 және 8-бағандарға сәйкес;

- тұрғындарды тасымалдауға арналған қаражаттар - 7 және 8-бағандарда;

- құрылыстық-жөндеу жұмыстарын жүргізу кезіндегі уақытша ғимараттардың құрылысына арналған шығындар - 4, 5 және 8-бағандарда;

- бірліктік бағалаудағы ескерілген тұрақты энергия жүйесінен алынған электр энергиясының бағасына және жылжымалы электр станцияларынан алынған электр энергиясының бағасымен аралығындағы құнның айырмасы (бағаның 10%-тен астам ауытқуы) - 4, 5 және 8-бағандарда;

- құрылыстық-жөндеу ұйымдарындағы қызметкерлердің іс-сапарының байланысты қаражаттары, - 7 және 8-бағандарда;

3 Тапсырыс берушінің техникалық қадағалауына, авторлық қадағалауға арналған қаражаттар 7 және 8-бағандарға енгізіледі.

4 Жобалау жұмыстарының құны жобаны жобалаудың әрбір сатыларына және жобаны сараптауға арналған жобалау және ізденіс жұмыстары бойынша 7 және 8-бағандарда жеке келтіріледі.

5 Үлестік қатысуға арналған қаражаттар 4-8-бағандарға енгізіледі.

Болжанбаған жұмыстар және шығындарға арналған резерв 4-8-бағандарға енгізіледі.

6-қосымша
(ұсынылатын)

Ғимараттардың және объектілердің күрделі жөндеуі кезінде жүргізілген жұмыстардың тізімі

1 Ғимараттарды тексеру және жобалық-сметалық құжаттамаларды дайындау (жөндеу жұмыстарын жүргізу мерзіміне тәуелді емес).

2 Негіздіктің топырақтарын жасанды бекіту. Ғимараттардың элементтеріндегі ауысуы, қалпына келтіру немесе ауысымы жөніндегі құрылыстық-жөндеу жұмыстары.

3 Сейсмикаға қауіпті аудандарда ғимараттардың сейсмикалыққа беріктігін арттыру.

4 Ғимаратты күрделі жөндеу кезінде (қайта жайғасымдау) көп бөлмелі пәтерлерді ірілендіру есебімен жабдықтарға қызмет көрсетудің сапасы және санын көбейту, тұрғын бөлмелердің инсоляциясын жақсарту, жарық емес ас үйлерді және пәтерге ас үй арқылы кіреберістерді, қажет жағдайда, құрамына қосып салынған-жапсарлас және жапсарлас бөлмелер, санитарлық түйіндер құрылғылау арқылы алу керек; ас үйлік пештік жылытуды қазандық құрылғылары, жылулық құбырлары және жылулық пункттері бар орталықпен ауыстыру, оларда газ бен көмірді жағу үшін пештерді қайта жабдықтау, ыстық су және суық су жүйелерімен жабдықтау, канализациялармен қамтамасыз ету, қолданыстағы тораптардағы қосулармен, газбен жабдықтау, енгізілмеден магистралдарға 150 м дейін қашықтықта нүктеге дейін қосу. Газ қалдықтарын, су тарту, бойлерлік құрылғыларды құру; ыстық сумен және суық сумен жабдықтау, жылу орталығының қолданыстағы жүйелерін толық ауыстыру; газ пештерін және ас үйлік пештерінің орнына электрлік пештерін орнату; лифтілер, қоқыс құбырларын, 14 м және одан жоғары қабаттардағы баспалдақ алаңдары бар үйлердегі пневматикалық қоқысты шығарып тастау жүйелерін орнату; қолданыстағы электрмен жабдықтау тораптарын жоғары қуаттауға ауыстыру; ұжымдық пайдалану; теледидарлық және радиоантенналарын құру, телефондық және радиолық тарату тораптарына қосу, домофондарды орнату;

өртке қарсы автоматтандыру және түтінді жою жүйелерін құрылғылау; жылу қазандықтарымен, жылу тораптарымен, жылу орындары және ғимараттың инженерлік жабдықтауды диспетчерлендіру және автоматтандыру; аулалық аумақтарды абаттандыру (асфальттау, көгалдандырудың, қоршауларды құру), балалар және тұрмыстық-шаруашылық алаңшаларын жабдықтау.

5 Апаттық ғимараттарды бөлшектеу. Төбелерді, қасбеттерді, толық құрастырмалы ғимараттардың түйістерін жөндеу; қабырғалардың және жіктердің тондануын жою; ғимараттың шатырасты бөлмелерін пайдалануға жабдықтау.

6 Құрамына қосып салынған, құрамына қосып салынған-жапсарлас бөлмелерге қосымша технологиялық жабдықтарды ауыстыру және қондырғылау.

7 Ғимараттарды жылыту (қоршаушы құрылғылардың жылу қорғаныстық қасиетін жоғарылату жөніндегі жұмыстар, үш қабатты әйнектелген толтырмасы бар терезелерді құру, сыртқы тамбурларды құру).

8 Тұрғын үй иесінің балансындағы инженерлік тораптарды ауыстыру.

9 Ғимараттың күрделі жөндеу кезінде желдетілмейтін біріктірілген төбелерді желдетуге қайта құрылғылау.

10 Ғимараттарға және имараттарға күрделі жөндеу жүргізуге арналған авторлық қадағалау.

11 Жобалық-сметалық құжаттаманы сараптау.

12 Мемлекеттің қорғауындағы ескерткіштерді жөндеу және қалпына келтіру жұмыстарын жүргізу.

13 Құрамына қосып салынған және құрамына қосып салынған-жапсарлас бөлмелерді жөндеу.

14 Ғимараттың және имараттың күрделі жөндеуіне иесінің тарапынан техникалық қадағалау.

7-қосымша

(міндетті)

Негізгі терминдер және анықтамалар

1 Ғимаратты күрделі жөндеу: Ғимаратты оның ресурсын қалпына келтіру мақсатымен, қажет жағдайда, құрылымдық элементтерді және инженерлік жабдықтарды ауыстырумен жөндеу, сондай-ақ пайдалану көрсеткіштерін жақсарту.

2 Ғимаратты ағымды жөндеу: Ғимараттың оның құрылымдық және инженерлік жабдықтау жүйелерінің жарамдылығын (жұмысқа қабілеттілігін) қайта қалпына келтіру мақсатымен жөндеу, сондай-ақ пайдаланушылық көрсеткіштерін қалпында ұстау.

3 Техникалық қызмет көрсету: Ғимараттың жарамды күйін және берілген параметрлерді, сондай-ақ оның техникалық құрылғылары жұмыстарының режимдерін қалпында ұстау жөніндегі жұмыстардың кешені.

4 Пайдалану көрсеткіштері: Ғимараттардың, оның пайдалану сапасын білдіретін техникалық, көлемдік-жайғасымдық, санитарлық-гигиеналық, экономикалық және эстетикалық сипаттарының жиынтығы.

5. Ғимараттың элементтері: Белгілі қызметтерді орындауға арналған ғимараттарды құрастыратын құрылымдар және техникалық құрылғылар.

6. Ғимараттың элементінің жарамсыздығы: Ғимараттың элементінің немесе оның құрамдық бөлігінің сыртқы әсерден (оқиғадан) болатын күйі.

7. Ғимараттың (элементтің) табиғи тозуы: Ғимараттың (элементтің) уақыттың белгілі бір сәтіндегі техникалық және олармен байланысты басқа пайдалану көрсеткіштерінің нашарлауының дәрежесін сипаттайтын шама.