

**"ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ВСН
58-88 (Р) "ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И
ПРОВЕДЕНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА И
ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ,
ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО И
СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ" " (утв.
Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое
СССР от 23.11.88 N 312)**

**ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ВСН 58-88
(Р) "ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ
РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА И ТЕХНИЧЕСКОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ, ОБЪЕКТОВ
КОММУНАЛЬНОГО И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ"**

Разработано ЦНИИЭП жилища Госкомархитектуры (канд. эконом. наук Е.М. Блейн, канд. техн. наук А.Н. Спивак), ЦНИИЭП инженерного оборудования Госкомархитектуры (канд. техн. наук М.А. Латышенков), ЦМИПКС Минвуза СССР (канд. техн. наук А.Г. Ройтман), ИПК Минжилкомхоза УССР (канд. техн. наук А.Г. Ройтман), ИПК Минжилкомхоза УССР (канд. техн. наук В.И. Кукса), АКХ им. К.Д. Памфилова (канд. техн. наук С.К. Овчинникова), Главным управлением жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР (инж. В.Б. Николаев), МосжилНИИпроектом Главмосжилуправления (канд. эконом. наук А.К. Жданькова), Ленгоржилуправлением (канд. эконом. наук М.Ф. Петрук), трестом "Росоргтехстрой" Минжилгражданстроя РСФСР (канд. техн. наук В.Л. Вольфсон).

Внесено ЦНИИЭП жилища.

Подготовлено к утверждению Управлением по ремонту жилищного фонда Роскомархитектуры (инж. Г.А. Усачева), Управлением по научным исследованиям и нормированию Госкомархитектуры (канд. техн. наук Н.А. Архаров).

Согласовано с Госпланом СССР 24 августа 1988 г. N 13-303, с Минфином СССР 13 сентября 1988 г. N 13-4-21/49.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов

коммунального и социально-культурного назначения (далее здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02-85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

Положение не распространяется на специальное технологическое оборудование объектов коммунального и социально-культурного назначения.

1.2. Настоящее Положение является обязательным для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание зданий.

1.3. Правила и нормы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов, отражающие их специфику, природно-климатические условия и особенности эксплуатации, должны разрабатываться соответствующими органами отраслевого управления и исполкомами местных Советов в развитие настоящего Положения.

[2. Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов](#)

2.1. Системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий (справочное прил. 1), направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов. Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативную и техническую документацию.

2.2. Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению. Сроки проведения ремонта зданий, объектов или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния. При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с рекомендуемым прил. 2 (для зданий и объектов) и рекомендуемым прил. 3 (для элементов зданий и объектов). Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

Сроки проведения реконструкции зданий и объектов должны определяться социальными потребностями и, как правило, совпадать со сроками капитального ремонта.

2.3. Органы управления жилищным хозяйством независимо от их ведомственной принадлежности, министерства и ведомства, эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного назначения, могут корректировать продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов, приведенные в прил. 2 и 3, при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечении условий комфортного проживания и обслуживания населения.

[3. Техническое обслуживание зданий и объектов](#)

3.1. Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Перечень работ по техническому обслуживанию зданий и объектов приведен в рекомендуемом прил. 4.

3.2. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

3.3. Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

3.4. Неплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

3.5. Общие осмотры должны проводиться два раза в год: весной и осенью.

При весеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и объектов приведена в рекомендуемом прил. 5.

3.6. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки, указанные в обязательном прил. 6.

3.7. Общие осмотры жилых зданий должны осуществляться комиссиями в составе представителей жилищно-эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей правлений жилищно-строительных кооперативов). Общие осмотры объектов коммунального и социально-культурного назначения должны производиться комиссией в составе главного инженера (инженера по эксплуатации) учреждения или предприятия, ведающего эксплуатацией здания, техника-смотрителя (коменданта). В необходимых случаях в комиссии могут включаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

3.8. Частичные осмотры жилых зданий должны проводиться работниками жилищно-эксплуатационных организаций, а объектов коммунального и социально-культурного назначения - работниками службы эксплуатации соответствующей организации (учреждения).

3.9. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и

его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

3.10. В жилищно-эксплуатационных организациях следует вести учет заявок проживающих и арендаторов на устранение неисправностей элементов жилых зданий. Министерства и ведомства, эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного назначения, устанавливают соответствующий порядок ведения учета и устранения неисправностей.

Министерства жилищно-коммунального хозяйства (коммунального хозяйства) союзных республик должны осуществлять контроль технического состояния и подготовки к работе в зимних условиях объектов коммунального и теплоэнергетического хозяйства независимо от их ведомственной подчиненности.

3.11. Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, отопительными котельными, бойлерными, центральными тепловыми пунктами, элеваторными узлами, системами пожаротушения и дымоудаления, освещением лестничных клеток и др.), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания следует создавать диспетчерские службы. Диспетчерские службы должны оснащаться современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

Для технического обслуживания современных средств автоматики, телемеханики и для защиты инженерных коммуникаций от электрохимической коррозии в жилищно-коммунальном хозяйстве и на объектах социально-культурного назначения в крупных городах должны создаваться общегородские специализированные хозрасчетные службы.

3.12. В составе затрат на техническое обслуживание должен предусматриваться резерв средств для выполнения аварийных работ. Для централизованного устранения неисправностей и аварий, возникающих в жилищном фонде и на объектах коммунального и социально-культурного назначения, должны создаваться городские аварийно-технические службы. Следует обеспечивать взаимодействие аварийной и диспетчерской (объединенной диспетчерской) служб, а также служб, выполняющих текущий ремонт.

3.13. Генеральный подрядчик в течение 2-годовалого срока с момента сдачи в эксплуатацию законченного строительством или капитальным ремонтом зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки. По объектам коммунального и социально-культурного назначения недоделки устраняются в сроки, установленные соответствующими органами отраслевого управления.

3.14. Планирование технического обслуживания зданий и объектов должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

[4. Текущий ремонт зданий и объектов](#)

4.1. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального

ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в рекомендуемом прил. 3, а состав основных работ по текущему ремонту - в рекомендуемом прил. 7.

4.2. Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним (с распределением заданий по годам) и годовым планам.

Годовые планы (с распределением заданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях.

4.3. Приемка законченного текущего ремонта жилых зданий должна осуществляться комиссией в составе представителей жилищно-эксплуатационной, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организаций, а также домового комитета (правления ЖСК, органа управления жилищным хозяйством организации или предприятий министерств и ведомств).

Приемка законченного текущего ремонта объекта коммунального или социально-культурного назначения должна осуществляться комиссией в составе представителя эксплуатационной службы, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организации и представителя соответствующего вышестоящего органа управления.

Порядок приемки жилых зданий после текущего ремонта должен устанавливаться Минжилкомхозами (Минкомхозами) союзных республик, а объектов коммунального и социально-культурного назначения - соответствующими органами отраслевого управления.

4.4. При производстве текущего ремонта зданий подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

4.5. Текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями этих помещений за свой счет на условиях и в порядке, определяемых законодательством союзных республик. Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых нанимателями за свой счет, приведен в рекомендуемом прил. 8. Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания (кровли, инженерных систем и др.), техническое обслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

[5. Капитальный ремонт и реконструкция зданий и объектов](#)

5.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте, приведен в рекомендуемом прил. 9.

5.2. На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.

5.3. При реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

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

повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);

улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

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

5.4. Составление пятилетних и годовых планов капитального ремонта и реконструкции должно производиться в порядке, определенном Методическими рекомендациями Госплана СССР к разработке Государственного плана экономического и социального развития СССР, на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции.

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

5.5. В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

5.6. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления.

5.7. Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам,

тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы и агрегаты, распределяемый на две части: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта или реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта или реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

За итогом смет должны указываться возвратные суммы - стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженерного и технологического оборудования, определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий на объектах ремонта в соответствии с Инструкцией по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

5.8. Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать:

проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;

составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;

технико-экономическое обоснование капитального ремонта и реконструкции;

разработку проекта организации капитального ремонта и реконструкции и проекта производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

5.9. Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию должно осуществляться:

для зданий и объектов, находящихся в ведении исполкомов, местных Советов народных депутатов или на правах личной собственности, соответствующими исполкомами или подведомственными им органами управления;

для зданий и объектов, находящихся в ведении организаций и предприятий, - руководителями этих организаций и предприятий;

для зданий и объектов, принадлежащих кооперативным, профсоюзным и иным общественным организациям, - правлениями соответствующих организаций;

для зданий и объектов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, - собраниям членов (уполномоченных членов) кооперативов.

5.10. Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке,

установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

5.11. Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции - также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п.

Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

5.12. Исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства, имеющие в своем ведении жилищный фонд, должны создавать маневренный жилищный фонд в размерах, обеспечивающих выполнение планов капитального ремонта и реконструкции жилых зданий, или предусматривать выделение в соответствующем размере жилой площади для переселения проживающих из зданий, подлежащих ремонту и реконструкции.

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

5.14. Организационные формы управления ремонтно-строительным производством, методы планирования производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций, принципы хозяйственного расчета, формы и методы организации производства, труда, материально-технического снабжения, учета и отчетности в ремонтно-строительных организациях должны устанавливаться аналогично с капитальным строительством с учетом специфики ремонтно-строительного производства.

5.15. Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции должны осуществляться за полностью законченные и сданные заказчику объекты или комплексы работ, предусмотренные договором подряда и учтенные годовыми планами.

По объектам коммунального и социально-культурного назначения допускается также осуществлять расчеты за технологические этапы.

Расчеты заказчиков с проектными организациями за разработку проектно-сметной документации должны осуществляться в порядке, предусмотренном Положением о договорах на создание научно-технической продукции.

5.16. Приемка жилых зданий после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и аналогичными правилами по приемке объектов коммунального и социально-культурного назначения.

[6. Обеспечение системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов материально-техническими, трудовыми и финансовыми ресурсами](#)

6.1. Потребность в материально-технических ресурсах для технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна быть в пределах установленных норм расхода материальных ресурсов.

6.2. Затраты по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерного и

технологического оборудования должна производиться по смете эксплуатационных расходов. Указанные затраты должны предусматриваться в пределах, обеспечивающих эффективную эксплуатацию.

Исходя из общей суммы годовых затрат на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения по союзной республике, министерству или ведомству СССР могут быть установлены дифференцированные размеры плановых затрат на эти цели (в процентах от восстановительной стоимости зданий) с учетом типа и назначения зданий, уровня их благоустройства, технического состояния и природно-климатических условий.

6.3. Финансирование реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения осуществляется государственными объединениями, предприятиями и организациями за счет государственных централизованных капитальных вложений, собственных средств, долгосрочных кредитов банков.

Советам Министров союзных республик предоставлено право разрешать для учреждений, организаций, состоящих на бюджете, за счет капитальных вложений проведение работ:

по реконструкции и благоустройству жилых домов;

по реконструкции, расширению и благоустройству объектов коммунального, культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения и социального обеспечения;

кооперативными организациями за счет средств кооперативов, кредитов банков;

домов, находящихся в личной собственности граждан, за счет средств домовладельцев.

Затраты на ремонт (текущий и капитальный) жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения финансируются за счет ремонтного фонда государственных объединений, предприятий, организаций - владельцев основных средств; в случае недостаточности этих средств ремонт жилищного фонда местных Советов народных депутатов, объектов культурно-бытового назначения, здравоохранения, просвещения и социального назначения производится за счет ассигнований из бюджета.

Финансирование затрат на ремонт жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, кооперативов, жилых зданий, квартир, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, производится за счет средств домовладельцев.

Банком жилищно-коммунального хозяйства и социального развития СССР производятся привлечение на счета в Банке средств, предназначенных на капитальный ремонт и реконструкцию, выдача этих средств, контроль за их своевременным поступлением, целевым и экономным их использованием, соблюдением сметной и финансовой дисциплины при расходовании средств, а также кредитование затрат, связанных с капитальным ремонтом и реконструкцией.

6.4. Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР сверх государственных капитальных вложений, устанавливаемых годовыми планами экономического и социального развития СССР, могут расходовать до 10% отчислений от средств, предусматриваемых на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда, на:

развитие основных фондов (кроме строительства жилых домов и общежитий) и пополнение оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих организаций жилищного

хозяйства;

проектирование, строительство и реконструкцию предприятий по производству строительных материалов и деталей для ремонта жилых домов;

проектирование, строительство и реконструкцию мастерских и складских помещений жилищно-эксплуатационных организаций;

приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента.