

1. Требования к Акту обследования и Техническому заключению.

1.2. Генеральный подрядчик при разработке документации самостоятельно осуществляет сбор дополнительных исходных данных, необходимых для выполнения работ.

1.3. На этапе проработки проектных решений, просчитать возможные варианты с учетом стоимости выполнения работ по капитальному ремонту не превышающей размеры предельной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области, по видам работ в соответствии с перечнем работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта.

1.4. Генеральный подрядчик на основании разработанной проектной документации и в соответствии с Приложением к ТЗ "Этапы производства работ" устанавливает этапы производства работ, их продолжительность и стоимость в пределах общего срока выполнения работ по элементу (системе) здания, предусмотренного Графиком производства и стоимости работ, внесением изменений в График производства и стоимости работ путем подписания сторонами дополнительного соглашения.

1.5. Генеральный подрядчик передает Заказчику акт обследования объекта, техническое заключение, согласованную разработанную проектно-сметную документацию в следующем виде:

- четыре экземпляра на бумажном носителе;
- один экземпляр на электронном носителе.

1.6. Генеральный подрядчик согласовывает документацию с:

- Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области или лицом уполномоченным действовать от имени Фонда капитального ремонта;
- лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

1.7. Генеральный подрядчик обязан:

- обеспечить проведение Экспертизы проектной документации;
- устранить все замечания уполномоченного представителя Заказчика и Экспертизы;
- обеспечить получение положительного заключения экспертизы на проект и достоверность определения сметной стоимости капитального ремонта экспертизы.

1.8. Согласования, устранение замечаний, проведение экспертизы производятся и оплачиваются Генеральным подрядчиком самостоятельно, в объеме, необходимом для получения положительного заключения Экспертизы.

1.9. Генеральный подрядчик проводит инженерное обследование несущих конструкций с СП 13- 102-2003 «Правила обследование несущих конструкций зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». На основании проведенных обследований формируется и выпускается акт обследования и техническое заключение объекта.

При необходимости (по согласованию с заказчиком) акт обследования и техническое заключение объекта Генеральный подрядчик согласовывает с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом и лицом уполномоченным действовать от имени собственников.

Согласование Акта обследования и техническое заключение объекта лицом уполномоченным действовать от имени заказчика осуществляется посредством бумажного документооборота.

Согласования проектной документации с лицом уполномоченным действовать от имени заказчика перед проведением экспертизы проектной документации осуществляется посредством бумажного документооборота.

Экспертиза проектной документации осуществляется генеральной подрядной организацией после согласования с лицом уполномоченным действовать от имени Фонда капитального ремонта Тверской области.

1.10. Техническое обследование состояния несущих конструкций проводится в три этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное (визуальное) обследование;
- детальное (инструментальное) обследование поврежденных элементов.

1.11. На основании проведенных обследований формируется и выпускается акт обследования и техническое заключение объекта о состоянии несущих конструкций и инженерных систем здания.

Генеральный подрядчик проводит инженерное обследование инженерных систем здания и разрабатывает чертежи существующей схемы прокладки инженерных коммуникаций с указанием диаметров труб, мест прохода через стены и способов прокладки инженерных коммуникаций.

Обмерно-обследовательские работы выполняются при обследовании зданий в объеме, необходимом для подготовки технических заключений по результатам обследования: Обмеры и зарисовка вскрытых шурфами фундаментов
Механическое опробование кладки и определение ее состояния.

Конструктивное обследование здания с составлением разрезов.

Выборочные замеры конструкций для составления разрезов.

Выборочные замеры элементов фасада с фиксацией дефектов.

Выборочные замеры элементов перекрытий с определением необходимых для расчетов размеров, нанесением дефектов и мест вскрытий

Замеры конструкций стропил.

Исследование поверхности кладки стен, столбов и колонн, очищенных от штукатурки или облицовки.

Определением уточненной конструктивной схемы зданий и сооружений, выявлением конструкций перекрытий и покрытий, конструкций узлов сопряжения и примыкания конструкций и их элементов, армирования железобетонных конструкций, фиксацией дефектов конструкций, составлением чертежей.

Генеральный подрядчик при разработке Акта обследования и технического заключения объекта включает в него материалы фотофиксации всех инженерных сетей и конструктивных элементов многоквартирного дома, в объеме достаточном для оценки и подтверждения выводов об их техническом состоянии, оценки корректности составления чертежей существующей схемы прокладки инженерных сетей и подтверждения объемов работ, предусмотренных проектом капитального ремонта.

Обследование технического состояния инженерного оборудования осуществляемое при обследовании технического состояния зданий и сооружений и должно включать в себя:

- определение фактического технического состояния системы;
- выявление дефектов, повреждений и неисправностей;
- количественную оценку физического износа систем инженерного оборудования;
- количественную оценку морального износа систем инженерного оборудования;
- определение морального износа жилых зданий при отсутствии отдельных видов инженерного оборудования;
- установление отклонений от проекта и нормативных требований;
- оценку коррозионного состояния внутренних трубопроводов;
- отбор образцов из стояков, подводов к нагревательным приборам и т.п. для определения максимальной глубины коррозионного поражения и величины сужения живого сечения.

1.12. Генеральный подрядчик производит обследование следующих конструкций и инженерных систем (при их наличии в Графике производства и стоимости работ):

1.13. Крыша – кровля, свесы, стропильная система, чердак, покрытие(перекрытие), прочие элементы.

1.14. Водоотвод.

1.15. Фасад – состояние фасада, межпанельные стыки, отделка цоколя, состояние оконных заполнений.

1.16. Балконы, лоджии, эркеры, козырьки над входами.

1.17. Несущие стены, ограждающие конструкции (в том числе определение теплофизических свойств – теплотехнический расчет по существующим конструкциям).

1.19. Вестибюли, крыльца, пандусы, съезды, сходы.

1.20. Лестницы.

1.21. Межэтажные перекрытия.

1.22. Система отопления и вентиляции.

1.23. Система холодного водоснабжения (в том числе пожарный водопровод).

1.24. Система горячего водоснабжения.

1.25. Система канализации.

1.26. Мусоропровод.

1.27. Система электроснабжения.

1.28. Система дымоудаления.

1.29. При выявлении признаков аварийности или ограниченной работоспособности здания в целом Генеральный подрядчик производит приборное определение фактических прочностных характеристик материалов конструкций, характеристики грунтов основания, грунты, входящие в активную зону, выполняет поверочные расчеты несущей способности конструкций и здания в целом, определяет прочностной ресурс здания.

1.30. Состав акта обследования и технического заключения несущих конструкций и инженерных систем здания должен содержать:

1.31. Отметка об ознакомлении с актом обследования объекта и соответствии выполненных в натуре работ за подписью Главного инженера или ответственного представителя эксплуатирующей организации

(визирование общих выводов и рекомендаций, графической части с существующим расположением инженерных коммуникаций).

1.32. Исходная документация:

- Техническое задание;
- Справка о проведении ремонтов;
- Акты разграничений;
- Режимные карты;

1.33. Фотофиксация с привязкой к графической и описательным частям.

1.34. Текстовая часть.

1.35.1. Общие данные:

1. назначение существующего здания;
2. год постройки и последнего капитального ремонта;
3. размеры в плане;
4. количество этажей, секций, подъездов, квартир;
5. планировочные решения, конструктивные схемы;
6. описание несущих элементов здания;
7. входные группы;
8. фасады;
9. балконы, лоджии, козырьки, эркеры;
10. оконные и дверные заполнения входных групп;

11. лестницы наружные, входные и противопожарные;
12. наличие нежилых помещений, переустройств, отдельных входов.
- 1.35.2. Обследование конструкций крыши (покрытия).
 1. тип несущих систем (настилы, обрешетки, прогоны);
 2. тип кровли, соответствие уклонов крыши материалу кровельного покрытия, состояние кровли и внутренних водостоков, наличие вентиляционных продухов, их соотношение с площадью крыши;
 3. основные деформации системы (прогибы и удлинение пролета балочных покрытий, углы наскмлеощнеансиеяченпиойдаэтлеимвеынхтовсоиедуйзлноевнифйерм(в)заимные сдвиги соединяемых элементов, обмятие во врубках и примыканиях), вторичные деформации разрушения и другие повреждения (трещины скалывания, складки сжатия и др.);
 4. состояние древесины (наличие гнили, жучковых повреждений), наличие гидроизоляции между деревянными и каменными конструкциями;
 5. степень коррозии и ослабления сечений, а также наличие прогибов (для металлических кровель);
 6. описание и состояние ограждений;
 7. описание и состояние входов на чердак, выходов на кровлю, слуховых окон;
 8. температурно-влажностный режим чердачного помещения;
 9. оценка эффективности существующей теплоизоляции.
 10. выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения, правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.3. Обследование водоотвода с кровли.
 1. тип, материал, состояние водоотвода с кровли;
 2. тип и состояние отмостки по периметру здания;
 3. выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.4. Обследование стен здания.
 1. отделка и состояние стен;
 2. состояние межпанельных стыков (при наличии);
 3. тип, отделка и состояние цоколя здания;
 4. описание и состояние оконных заполнений, в том числе чердачных, подвальных и технических этажей;
 5. выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.5. Обследование балконов, лоджий, эркеров, козырьков.
 - 1) тип лоджий, балконов, описание конструкций;
 - 2) описание и оценка гидроизоляция покрытий балконов;
 - 3) описание и оценка ограждение балконов;
 - 4) описание и оценка обрамления и других устройств, обеспечивающих отвод атмосферных осадков;
 - 5) показатели прочности материалов и расчетные характеристики, расчетная схема (при обнаружении дефектов);
- 1.35.6. Обследование подвала, технического подполья, технического этажа здания, входов в подвал, прямков.
 - 1) описание помещений, наличие коммуникаций, в том числе транзитных;
 - 2) описание и состояние стен;
 - 3) описание и состояние перекрытий;
 - 4) описание и состояние полов;
 - 5) описание и состояние входов в подвал;
 - 6) описание и состояние прямков;

- 7) показатели прочности материалов и расчетные характеристики, расчетная схема (при обнаружении дефектов);
 - 8) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.7. Обследование vestibule, крылец, пандусов, съездов, сходов.
- 1) описание и состояние крылец;
 - 2) описание и состояние дверей;
 - 3) описание и состояние пандусов, съездов, сходов;
 - 4) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.8. Обследование лестниц.
- 1) описание и состояние лестниц (в том числе противопожарных);
 - 2) показатели прочности материалов и расчетные характеристики, расчетная схема (при обнаружении дефектов);
 - 3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.9. Обследование системы холодного водоснабжения.
- 1) описание системы;
 - 2) техническое состояние: - магистральных трубопроводов; - стояков и подводов; - изоляции; - запорно-регулирующей арматуры
 - 3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.10. Обследование системы горячего водоснабжения.
- 1) описание системы;
 - 2) техническое состояние: - магистральных трубопроводов; - стояков и подводов; - изоляции; - запорно-регулирующей арматуры
 - 3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.11. Обследование системы водоотведения.
- 1) описание системы;
 - 2) техническое состояние: - магистрали в подвале; - стояков и подводов.
 - 3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.12. Обследование системы электроснабжения.
- 1) описание системы;
 - 2) описание и состояние вводно-распределительных устройств;
 - 3) ввод МКС;
 - 4) описание и состояние групповых, этажных распределительных щитов;
 - 5) описание и состояние питающих магистралей от ВРУ до стояков подъездов;
 - 6) описание и состояние магистральных стояков;
 - 7) описание и состояние групповых сетей освещения общих помещений;
 - 8) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.13. Обследование мусоропроводов и мусоросборных камер.
- 1) описание и состояние мусоропроводов;
 - 2) описание и состояние мусоросборных камер.
 - 3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 1.35.14. Обследование системы дымоудаления.
- 1) описание системы дымоудаления;
 - 2) техническое состояние:

- каналов;
- шахт;
- решеток;
- горизонтальных коробов;

3) выводы и рекомендации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

1.35.15. Расчетные материалы.

- 1) журнал инструментального обследования;
- 2) протоколы определения характеристик материалов;
- 3) теплотехнические расчеты;
- 4) поверочные расчеты несущей способности строительных конструкций.

1.36. Акт обследования объекта и техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания должен быть оформлен в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативных документов:

- ГОСТ Р 21.101-2020 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.602-2016 «Правила выполнения рабочей документации. Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- ГОСТ 21.606-2016 «СПДС. Правила выполнения рабочей документации тепломеханических решений отопительных котельных»;
- МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

1.37. Проектные решения предоставляемые Генеральным подрядчиком в рамках капитального ремонта многоквартирного жилого дома должны содержать, но, не ограничиваться системами, приведенными в п.2 настоящего ТЗ.

1.38. В рамках проектных работ Генеральный подрядчик производит и предоставляет в составе документации следующие расчеты:

- Теплотехнический расчет чердачного перекрытия (с учетом максимальной толщины теплоизоляционного слоя 150 мм, подобрать эффективный утеплитель).
- Расчет распределения парциального давления водяного пара по толще конструкции и определение возможности образования конденсата в толще конструкции (расчет точки росы).
- Расчет несущей способности балконных плит (в случае ограниченной работоспособности, аварийности элементов).
- Расчет стропильной системы (в случае ограниченной работоспособности, аварийности элементов).

1.39. Проектные решения должны разрабатываться на основании и соответствовать выпущенному и согласованному «Техническому заключению о состоянии несущих конструкций» на системы подлежащие капитальному ремонту (при их наличии в графике производства и стоимости работ).

1.40. Проектные решения должны быть разработаны таким образом, чтобы стоимость выполнения работ по капитальному ремонту не превышала размеры предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области по видам работ в соответствии с перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта Тверской области.

1.41. Проектные решения должны соответствовать требованиям действующих законодательных и нормативных документов:

- Требованиям ФЗ No 384 от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ФЗ No 261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 N 815. (Актуализированная редакция СНиП 35- 01-2001);
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СП 48.13330.2019 Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (с Изменением N 1);

Состав документации выполнить с учетом требований постановления Правительства РФ от 16.02.2008 No 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию» (в действующей редакции), а также иным действующим нормативно-правовым актам РФ.

1.42. Документация должна соответствовать требованиям действующих законодательных и нормативных документов:

- ГОСТ Р 21.101-2020 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

1.43. Разделы документации выполняются в следующем составе:

- Раздел 1. "Пояснительная записка".
- Раздел 3. "Архитектурные решения".
- Раздел 4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения".
- Раздел 12.1. "Колористический паспорт" (Раздел выполняется при необходимости капитального ремонта фасада – необходимо подготовить колористические решения по фасадам, согласовать с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, после согласования – заказать колористический паспорт).
- Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"
- Раздел 6 "Проект организации капитального ремонта".
- Раздел 11 "Смета на строительство объектов капитального строительства".
- Раздел 12.2. "Техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания".
- Раздел 12.3. "Об обеспечении сохранности объекта культурного наследия".
- Раздел 12.4. "Об оценке влияния проводимых работ на объект культурного наследия".
- 1.44. В случае разграничения зон балансовой ответственности канализационной магистрали в колодце подрядчик должен учесть при разработке проектного решения необходимость замены труб канализационной магистрали до зоны балансового разграничения (до колодца).
- 1.45. В случае прокладки внутреннего водостока скрыто в стенах предусмотреть проектное решение на капитальный ремонт системы внутреннего водостока методом санации.

В случае прокладки стояков холодного и горячего водоснабжения в сантехнических шкафах и в труднодоступных местах, допускается применение трубопроводов из стабилизированного полиэтилена.

При проведении работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разрабатывается проект охранных мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия и проект оценки влияния проводимых работ на объект культурного наследия, территория которого непосредственно связана земельным участком, на котором проводятся данные работы, а также на объекты

культурного наследия не имеющие своей территории и расположенные в границах территории объекта культурного наследия.

В случае выявления необходимости проведения земляных работ подрядная организация должна уведомить заказчика в срок не позднее окончания обмерно-обследовательских работ в соответствии с графиком производства и стоимости работ.

1.45. Применяемые в соответствии с документацией материалы, изделия и оборудование должны соответствовать действующим на территории РФ ГОСТам и другим нормативным документам (Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 N 815), Постановлению Правительства РФ от 27.12.1997 No1636:

- оконные блоки выполнить из ПВХ профилей, согласно теплотехническому расчету по ГОСТ 30674-99; - дверные блоки выполнить по ГОСТ 475-2016, ГОСТ 30674-99.

1.46. Материалы на наружную и внутреннюю отделку, инженерные сети согласовываются с Заказчиком в рамках согласования документации.

1.47. Тип оборудования и материалов, определяемые проектом, предусмотреть отечественного производства с учетом энергосберегающих технологий.

1.48. Применяемое оборудование должно быть новое, не обремененное правами третьих лиц, отвечать требованиям СП 56.13330.2011, установленным нормам противопожарной безопасности указанными в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и иметь документы, подтверждающие их качество в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.49. В документации предусмотреть мероприятия по утилизации строительного мусора в ходе проведения строительно-монтажных работ и по их окончанию.

1.50. В сметной документации должна быть определена стоимость реализации лома черных и цветных металлов (возвратных средств), которая будет засчитываться в счет оплаты за выполненные

по разработанной документации работы в рамках договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

1.51. Срок гарантийных обязательств Генерального подрядчика устанавливается с даты подписания Заказчиком акта приема-передачи документации и составляет 5 лет.

1.52. Срок выполнения работ: с даты подписания договора, в соответствии с графиком производства и стоимости работ.