

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на выполнение работ по капитальному ремонту объекта: «Капитальный ремонт крыши в
многоквартирном жилом доме по адресу: Магаданская область,
г. Магадан, ул. Берзина, д. 17»

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Описание
1	Основание для выполнения работ	1. Договор подряда между «Заказчиком» и «Подрядчиком». 2. Настоящее Техническое задание.
2	Вид строительства	Капитальный ремонт
3	Заказчик	Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта Магаданской области»
4	Подрядчик	Определяется по итогам электронного аукциона
5	Основные технические показатели многоквартирного дома	Назначение - жилой дом. Количество этажей – 5; Год постройки – 1972 г; Объем здания – 19807 м ³ ; Высота здания – 14,0 м 13,75 м 14,0 м Размеры здания в плане – 34,15x12,07 м 34,13x12,05 м 34,25x12,10 м Количество квартир – 112; Кровля – плоская; Обеспечение коммунальными услугами – централизованно.
6	Основные условия капитального ремонта	Уровень ответственности здания – нормальный; Степень огнестойкости здания – III; Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3.; Сейсмичность района – 8 баллов
7	Источник финансирования	Средства собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Магаданской области»), и (или) средства областного (федерального) бюджета (в случаях софинансирования Работ, установленных соответствующими нормативными правовыми актами Магаданской области (Российской Федерации)).
8	Этапы выполнения работ	1. Выезд Подрядчика на объект, визуальное и инструментальное (при необходимости) обследование объекта, получение дополнительных данных по объекту, обмерные работы, отбор не менее 3-х проб и образцов для выполнения работ по определению материала и толщины утеплителя каждого слоя пирога чердачного перекрытия, разработка Технического отчета (в том числе содержащий: фотофиксацию, описание дефектов, составление дефектной ведомости с указанием общих количественных показателей частей (элементов) или систем объекта, их размеры, материал, находящиеся в неудовлетворительном состоянии и требующих выполнения ремонтных работ, теплотехнический расчет); 2. Согласование Технического отчета по обследованию объекта с организациями, указанными в п.11 настоящего Технического задания; 3. Разработка проектной документации (в том числе сметной документации); 4. Согласование проектной документации (в том числе сметной документации) с организациями, указанными в п.11 настоящего Технического задания; 5. Прохождение государственной экспертизы проверки достоверности определения сметной стоимости;

		6. Передача проектной документации с положительным заключением государственной экспертизы Заказчику для комиссионной приемки проектной документации; 7. Комиссионная приемка проектной документации в соответствии с п.16 настоящего Технического задания; 8. Подписание трехстороннего акта между Заказчиком, организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и Подрядчиком о передаче объекта для выполнения работ по капитальному ремонту. 9. Выполнение работ по капитальному ремонту объекта; 10. Комиссионная приемка работ по капитальному ремонту объекта в соответствии с п.15 настоящего Технического задания. Выполнение работ по капитальному ремонту объекта допускается выполнять после согласования проектной документации с Заказчиком.
9	Состав проектной документации	Проектная документация состоит из следующих разделов: 1. Технический отчет по обследованию объекта; 2. Пояснительная записка; 3. Конструктивные и объемно-планировочные решения; 4. Проект организации капитального ремонта; 5. Смета на капитальный ремонт объекта; 6. (При необходимости) раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с региональным органом охраны объектов культурного наследия. При разработке раздела, необходимо принять во внимание ограничения, указанные в постановлении мэрии г. Магадана от 30.12.2020 № 3938. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с настоящим Техническим заданием и Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Оформление проектной документации осуществляется в соответствии с требованиями Системы проектной документации для строительства (СПДС) и ГОСТ Р 21.101-2020. В проектной документации размещается ведомость объемов работ по объекту.
10	Требования к составлению сметной документации	1. Сметный расчет должен содержать текстовую часть в составе пояснительной записки к сметной документации и сметную документацию; 2. Сметную документацию разработать и оформить в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр; 3. Сметную документацию выполнить в ПК «Гранд-Смета» (в действующей базе), составленную ресурсно - индексным методом с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен; 4. При определении стоимости ресурсно-индексным методом сводный сметный расчет разрабатывается в текущем уровне цен. 5. Согласно п. 58 Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр, в локальные сметы на ремонтные работы рекомендуется

		включать коэффициенты, применяемые к аналогичным работам в новом строительстве, учитывающие особенности технологии производства ремонтных работ; 6. Для учета влияния условий производства ремонтных работ применяются коэффициенты, указанные в Приложении № 10 к Методике определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр; 7. Стоимость материальных ресурсов, не учтенных единичными расценками, определять в уровне цен по Сборнику средних сметных цен на основные материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве ФССЦ, утвержденному и включенному в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости капитального ремонта. При использовании данных по ФССЦ указывается соответствующий код ресурса. Указанная цена ресурса должна соответствовать указанному коду по ФССЦ; 8. Стоимость материалов, не вошедших в состав ФССЦ, определяется на основании исходных данных организаций производителей или поставщиков материальных ресурсов (не менее трех); 9. Мониторинг цены поставщиков оформлять в табличной форме согласно Приложению № 1 к Методике определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр, с указанием наименования поставщика, стоимости материала. В расчет сметной стоимости капитального ремонта включать материальные ресурсы с наименьшей стоимостью; 10. Стоимость материальных ресурсов определять в текущем уровне цен; 11. В стоимости доставки материалов и оборудования до объекта учесть логистические затраты с учетом особенностей месторасположения объекта с приложением мониторинга; 12. Сметная документация разрабатывается на отдельные виды работ. Локальные сметные расчеты составляются на каждый вид работ. 13. В сводном сметном расчете учесть: - резерв средств на непредвиденные расходы в размере 2 %. - временные здания и сооружения в размере 0,4 %. - производство работ в зимнее время в размере 5,95 % - утилизацию мусора на территории Магаданской области. 14. Завершить расчет сметной стоимости работ начислением налога на добавленную стоимость – 20%. 15. Сметная стоимость строительно-монтажных работ по капитальному ремонту объекта не должна превышать предельной стоимости работ, установленной нормативным правовым актом Магаданской области и договором подряда. 16. Основной комплект сметной документации должен содержать: - Пояснительная записка - Сводный сметный расчет в текущий уровень цен - Локальные сметные расчеты - Мониторинг цен (при необходимости) 17. Подрядчик самостоятельно направляет смету для прохождения проверки достоверности определения сметной стоимости расчета капитального ремонта в государственную экспертизу Магаданской области, корректирует (если требуется) и получает в установленном порядке положительное заключение государственной экспертизы (достоверности определения сметной стоимости).
--	--	--

11	Основные требования к техническим решениям и материалам	<i>Крыша (основные требования):</i> 1. Предусмотреть в качестве утеплителя Пенополистирол ППС-25. Нижний слой кровельного ковра – Техноэласт ЭПП (или эквивалент); верхний слой кровельного ковра – Техноэласт ЭКП (или эквивалент). 2. Предусмотреть устройство настенного желоба, наружного водостока по фасадам здания. 3. При необходимости предусмотреть устройство ограждения кровли, и устройство ограждения на парапете. 4. Предусмотреть устройство промежуточных опор для линий связи. 5. Предусмотреть ремонт помещения выхода на кровлю, ремонт люка. 6. Предусмотреть ремонт парапета, а также вентиляционных шахт и фановых стояков (предусмотреть трубы из чугуна). При разработке технических решений предусматривать преимущественно материалы, выпускаемые на территории Российской Федерации, преимущественно Дальневосточного региона. Применяемые материалы должны быть качественные и доступные по цене. При изменении выбора материалов, а также конструктивных решений, Подрядчику необходимо согласовать принятое решение с Заказчиком. Работы по капитальному ремонту будут выполняться без выселения жильцов дома.
12	Требования к порядку проведения согласования проектной документации с организациями	Каждый раздел проектной документации объекта Подрядчик самостоятельно согласовывает с представителем органа местного самоуправления, представителем организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, балансодержателем сетей. Документы, согласованные с указанными организациями, Подрядчик передает для рассмотрения, согласования и утверждения Заказчику
13	Основные нормативно-правовые акты	При выполнении работ по проектированию и выполнению капитального ремонта объекта Подрядчик должен руководствоваться следующими нормативными правовыми актами и нормативно-технической документацией, в том числе, но не ограничиваясь: - Гражданский кодекс Российской Федерации; - Градостроительный кодекс Российской Федерации; - Жилищный кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; - Постановление Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»; - СП 17.13330.2017 «Кровли»; - ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»; - ВСН 48-86 (р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта»; - ВСН 41-85 (р) «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий»; - ГОСТ 31937-2011 «Правила обследования и мониторинга технического состояния»; - Кровли. Руководство по проектированию, устройству, правилам приемки и методам оценки качества. (рассмотрено и одобрено Протоколом ОАО "ЦНИИПромзданий" от 21.05.2002 N К-34); - СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля»; - СП 48.13330.2019 «Организация строительства»; - СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», утвержденные постановлением Госстроя России от 23.07.2001г. № 80; - СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», утвержденные постановлением

		Гострострой России от 17.09.2002г. № 123; - Приказ Минстроя России от 16.05.2023 N 344/пр "Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства" - Приказ Минстроя России от 02.12.2022 N 1026/пр "Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства; - ГОСТ, СНиП, СанПиН, СП, ПУЭ и иные документы, положения, инструкции, правила, методические пособия, указания (в том числе носящие рекомендательный характер), действующие на территории Российской Федерации и Магаданской области.
14	Требования к выполнению и качеству работ по капитальному ремонту	1. До начала производства работ Подрядчик должен разработать Проект производства работ, согласовать его с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и направить его Заказчику для ознакомления. 2. Работы по капитальному ремонту объекта должны быть выполнены в соответствии с требованиями и рекомендациями, предъявляемыми к выполнению работ и их результату проектной документацией, настоящим Техническим заданием, нормативными правовыми актами, нормативно-технической документацией, действующим законодательством, ГОСТ, СНиП, СП, техническими регламентами. 3. Решение о замене материалов, а также изменений конструктивных решений принимается Заказчиком. 4. В случае выполнения строительно-монтажных работ в зимний период, Подрядчику согласовать с Заказчиком замену работ, связанных с «мокрыми» процессами, предусмотренные проектной документацией, на «сухие» процессы. 5. В процессе выполнения работ Подрядчик ведет журнал производства работ. 6. Ответственность за сохранность монтируемого оборудования, строительных конструкций и материалов на объекте несет Подрядчик до сдачи объекта в эксплуатацию. 7. Контроль качества выполняемых работ при капитальном ремонте осуществляется Подрядчиком и Заказчиком. 8. В ходе производства работ должна быть обеспечена целостность существующих строительных конструкций, инженерных систем, не подлежащих капитальному ремонту, а также в обязательном порядке должны быть выполнены мероприятия, направленные на обеспечение исключения протечек кровли при капитальном ремонте. В соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 п. 4.21 и п. 4.22 необходимо: - При проведении ремонта или замены кровли работы проводят по участкам с возведением временного укрытия для предупреждения негативных атмосферных воздействий. - В целях минимизации негативных последствий для жильцов при проведении ремонтно-строительных работ по восстановлению крыши необходимо: - приступать к работе только при наличии всех необходимых материалов и инструмента для работы; - рассчитывать этапы работы таким образом, чтобы к концу рабочей смены раскрытый участок крыши (кровли) был закрыт новыми материалами; - обеспечить к концу рабочей смены бесперебойный сток воды с кровли на случай осадков. В случае попадания воды под покрытие кровли иметь на рабочем месте средства малой механизации для удаления воды (помпы, вакуумные насосы); - во время перерывов в работе технологические приспособления, инструмент и материалы должны быть закреплены или убраны с крыши. 9. Монтируемые элементы и материалы, используемые Подрядчиком, должны удовлетворять требованиям, предъявляемым к ним в Российской Федерации по пожарной безопасности. Материалы должны иметь сертификаты или другие документы, удостоверяющие

		качество материалов, их соответствие требованиям соответствующих технических регламентов и нормативных документов. 10. Подрядчик обязан обеспечить видеонаблюдение на Объекте. Подрядчик должен предоставить Заказчику техническую возможность просмотра трансляций за ходом выполнения работ с камер наблюдения, установленных на объекте капитального ремонта, в режиме реального времени, а также предоставить Заказчику HTML код, позволяющий разместить видеотрансляцию на сайте Заказчика. Видеонаблюдение должно быть предоставлено в режиме 24/7. Качество изображения должно быть не меньше 1080р. Кадровая часть получаемого изображения не может быть ниже 12 к/с при разрешении 1080р. Система видеонаблюдения должна поддерживать следующие форматы сжатия: H.265+/H.265+/H264MJPEG; чувствительность не ниже 0,009 лк/F2.0 (цвет), 0лк@F2.0 (ИК вкл); дальность ИК: не менее 30 м. Подрядчик обязан предоставить доступ к архиву записей системы видеонаблюдения посредством сети Internet. Данные должны храниться в архиве не менее 14 дней для каждой камеры видеонаблюдения.
15	Требования к пожарной безопасности, охране труда и санитарно-гигиеническому режиму на объекте	Ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности, охраны труда и санитарно-гигиенического режима на объекте возлагается на Подрядчика
16	Требования к порядку приемки выполненных работ	Приемка осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Магаданской области от 26.06.2020г. №470-пп «Об утверждении Положения о порядке создания и работы комиссий по приемке оказанных услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Магаданской области» и принятым в соответствии с ним локальным нормативным актом Заказчика.
17	Требование по передаче Заказчику проектной документации	Подрядчик передает Заказчику проектную документацию по объекту в установленном порядке в 4-х экземплярах на бумажном носителе и в 1-м экземпляре на электронном носителе в следующих видах и форматах: Текстовая часть: doc (Word), pdf (Adobe Acrobat) продублированный (сканированный) бумажный экземпляр с подписями и печатями (с обязательной возможностью копирования текста); Графическая часть: pdf (Adobe Acrobat) продублированный (сканированный) бумажный экземпляр с подписями и печатями (с обязательной возможностью копирования текста), dwg (AutoCAD). Сметная документация передаётся в формате Excel (локальная смета, сводный сметный расчет), pdf (Adobe Acrobat) продублированный (сканированный) бумажный экземпляр с подписями и печатями (с обязательной возможностью копирования текста) и в формате файлов программы «Гранд-Смета».
18	Срок выполнения работ	В соответствии с условиями Договора подряда.