

От представителя собственников  
дома Ленинский проспект дом 67  
Генеральному директору  
ООО "АРДО инжстрой"  
А.И. Баеву

Замечания к проектной документации.

**Уважаемый Алексей Игоревич!**

Проектная документация имеет недочеты. Наиболее проработаны вопросы по капитальному ремонту кровли, наименее проработаны вопросы входных групп и входов в подвал, который разделен на не сообщающиеся секции. Группа проектантов не предоставила официальных ответов на 4 ранее написанных письма с замечаниями и ряд замечаний повторяемых из раза в раз остаются без ответа и отражения в проектной документации. Считаю, что необходимо работать в направлении коммуникации и просвещения собственников ремонтируемого дома.

21.12.2020г. была предоставлена информация по исправленному пакету документов. По результатам ознакомления с материалами проектной документации ПКР-003269-19 Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Ленинский проспект, 67, обновленная версия которых была получена 17.07.2020г., первичный осмотр показал:

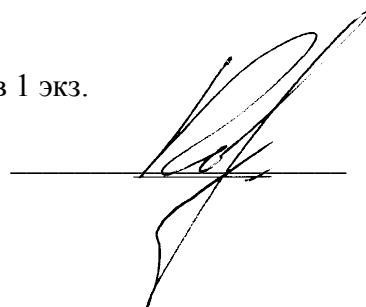
1. Протокол о передаче проектной документации составлен формально:
  - а. Отсутствует дата и место составления протокола;
  - б. В составе передаваемых материалов отсутствует указание количества страниц, количество экземпляров, носитель/способ передачи (бумажные или электронные документы);
  - с. Отсутствуют должности подписантов;
  - д. Отсутствуют основания полномочий (устав, доверенность № и т.п.).
2. В соответствии с приложением к письму №832-ПП от 29.12.2014г. «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»:
  - а. Отсутствует бальная оценка для определения очередности проведения капитального ремонта дома;
  - б. Не выполнены сроки по капитальному ремонту: 1) Стойки ХВС, 2) Стойки ГВС, 3) Магистраль ХВС, 4) Магистраль ГВС.
3. Договор №ПКР-003269-19 от 20.09.2019г. по объективным причинам, что подтверждено актами, сорваны сроки выполнения работ по договору. Не представлено дополнительное соглашение на изменение сроков или проект графика производства работ.
4. До доработки основных разделов сметная документация рассматривалась только на уровне разделов.
5. Замечания к разделу 5 и СМ находятся в работе и ожидаются до 31.12.2020г.

Исходя из своего опыта разнообразных работ, рекомендую направлять материалы на рассмотрение в ФКР с сопроводительным письмом и получением соответствующей отметки в канцелярии о получении, что не требует составления протоколов и актов приема-передачи.

Более подробный перечень замечаний по проектным материалам представлен в приложении 1 к данному письму.

Приложение 1.: Замечания - на 3х листах в 1 экз.

Представитель собственников



Ковалёв К.М.

## Замечания

К проектной документации по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: **г.Москва, Ленинский проспект, д. 67** (договор № **ПКР-003269-19**) г.Москва «19» июля 2020г.

**Представитель собственников помещений в многоквартирном доме**, в лице Ковалёва К.М. (кв.30) составили настоящие Замечания о нижеследующем:

1. ТЗК том 12.1
  - 1.1. ТЗК недооформлен. Отсутствуют подписи и даты на листах, отсутствует отметка об общем количестве листов.
  - 1.2. Лист 6, п. 5 Неверно указано количество входов в подвал. Повторное замечание (Исх. №4 от 29.07.20г.). По моей оценке количество входов более 10 ед.
  - 1.3. Лист 6, п. 8
    - 1.3.1. Выветривание кладки имеет точечный характер особенно остро стоит вопрос в зонах крепления водосточных труб;
    - 1.3.2. Прошу предоставить заключение инженерных измерений об отсутствии деформаций. После строительства во дворе многоэтажного монолитного дома наблюдаются трещины в несущих конструкциях дома, что свидетельствует о наличии деформаций, но нет заключения о их величинах и соответствии допускам. Повторное замечание (Исх. №4 от 29.07.20г. раздел 6.).
  - 1.4. Лист 7, п. 10. Входные группы угловых подъездов расположены с 2х сторон здания (внешней и внутренней).
  - 1.5. Лист 7, п. 14. Повторное замечание (Исх. №4 от 29.07.20г.)
    - 1.5.1. Нумерация подпунктов не верна.
    - 1.5.2. 12.1 Наружные двери (двери входов в подъезды) количество 8 шт.
    - 1.5.3. 12.4 Неверное количество (более 10 шт.), часть дверей до сих пор деревянные, обитые металлом.
  - 1.6. Лист 9, п.1.
    - 1.6.1. Между фундаментом здания и облицовкой фундамента наблюдаются зазоры по которым течет вода, что косвенно свидетельствует о выщелачивании цементного камня и нарушении крепления основания несущих и облицовочных элементов
  - 1.7. Лист 9, п. 7.
    - 1.7.1. Отсутствуют ссылки на результаты расчетов / исследований.
  - 1.8. Лист 11. П.6.
    - 1.8.1. Отсутствуют ссылки на результаты расчетов / исследований.
  - 1.9. Лист 17. П.2.
    - 1.9.1. Отсутствует описание дефектов стропильной системы, следы протечек, гниль и т.п. или заявление об отсутствии дефектов.
  - 1.10. Фотоматериалы оформлены не в соответствии с ГОСТ. Нумерация приложений отсутствует. Привязка фотографий к местам без подписей невозможна. Рекомендую размещение сносок с номерами фотографий на поэтажных планах БТИ для привязки к объектам.
  - 1.11. Планы начерчены не в прямых линиях.
2. ПЗ Том 1.

- 2.1. ПЗ недооформлен. Отсутствуют подписи и даты на листах, отсутствует отметка об общем количестве листов.
- 2.2. Стр. 12 лист 5. П. 2.3.1. Необходимо привести в соответствие пункт ПЗ. Заземление в квартирах отсутствует, заземление не соответствует современным требованиям к организации электропитания бытовых приборов. Необходим переход на схему TN-S, что зафиксировано в ТЗК Лист 25, п. 10.
- 2.3. Стр. 13 лист 6ю п. 2.5. В связи с переносом сроков сметную документацию следует выполнять с учетом коэффициентов 1 квартал 2021г.
3. АР Том 3.
  - 3.1. В разделе АР не предусмотрен ремонт поверхностей фасадов, который предусмотрен в СМ Лист 11 – 12
  - 3.2. Ремонт трещин фасада не предусмотрен, хотя мелкие трещины имеются.
  - 3.3. Отсутствует план подвала.
  - 3.4. Количество входов в подвал не соответствует фактическому, ошибка более чем в 3 раза. Заявлено 3, фактически более 10ти. (Повторное замечание)
  - 3.5. Не соответствует количество входов в подъезды, подъезды №2 и №5 сквозные и имеют по 2 входа, что не учтено в документации. (Повторное замечание)
  - 3.6. Неверно указано количество прямков. Не указаны прямки входов в подвал.
4. АР.С Том 3.1.
  - 4.1. Лист 1. Стр 2. Неверно учтено кол-во дверей подъездов, под замену 7 дверей из 8ми.
  - 4.2. Лист 1. Стр 2. Неверно учтено кол-во дверей подвалов, под замену 5 дверей и 1 товароприемник из 11 входов.
  - 4.3. Лист 2. Стр. 3. Отсутствует ремонт фасадов, предусмотренный в смете.
  - 4.4. Лист 3. Стр 4. Поз. 1. Замена почтовых ящиков проведена 2-3 года назад и не требуется в рамках капитального ремонта.
5. КР Том 4
  - 5.1. Лист 5. Стр. 9. Устройство ходовых настилов не указана ширина от края крыши и не прописано требование об устройстве сплошного настила.
  - 5.2. Стр. 14. Лист 1. Устройство ходовых мостков в районе подъезда №1 не позволяет эффективно счищать снег с внутреннего ската крыши. Необходимо пересмотреть устройство с учетом обхода вентиляционной шахты.
  - 5.3. Лист 3. Стр. 16. Устройство водосточных лотков в зонах пешеходных проходов должно обеспечивать беспрепятственное движение пешеходов и уборочной техники. Необходимо предусмотреть прокладку лотков под тротуарами.
  - 5.4. Лист 9. Стр.22. Навеска водосточной трубы не предусматривает обход карниза в районе 5го этажа. Необходимо уточнить схему и расчеты.
  - 5.5. Лист 11. Стр. 24. На схеме не верно отображена конструкция крыши. Вылет крыши по внешнему фасаду осуществлен на бетонных плитах, вылет крыши по внутреннему двору отсутствует. Неверное представление о конструкции ведет к неверному планированию работ и конструктивных решений. Необходимо уточнить документ и привести его в соответствие с обоснованием конструктивных решений для обоих типов конструкции крыши.
6. КР.С. Том 4.1.
  - 6.1. Необходимо уточнить по замечаниям в других разделах.
7. ИОС Том 5.1 Система электропитания отображена неверно и соответственно раздел требует переработки и уточнения показателей.
  - 7.1. Отсутствует лист с условными обозначениями.
  - 7.2. Лист 1. Стр. 5. Текущая схема электроснабжения TN-C устарела (отсутствует заземление у потребителей) и требуется переход на современную схему электроснабжения TN-S или TN-C-S. Применение системы TN-C не соответствует ГОСТ 12.1.030-81, ГОСТ 12.1.013-78, ПУЭ: Глава 7.1., СНиП 2.08.01-89.

- Необходимо внести соответствующие изменения в проектную документацию. Схема электроснабжения требует пересмотра.
- 7.3. Лист 2. Стр 6. Расчетная мощность квартиры с газовой плитой требует уточнения. Текущее потребление в соответствии с инструкцией РМ-2696 должно быть рассчитано для квартир разной площади с использованием коэффициента для многоквартирного дома. В современных условиях телерадиоаппаратура в помещениях потребляет существенные мощности и норматив 4,5 кВт не соответствует реальным потребностям. По моим расчетам данная величина должна составлять порядка 5,8кВт и соответственно должна рассчитываться сеть электроснабжения.
- 7.4. Лист 4-6, Стр 14-16. Количество стояков, щитов и их размещение указано неверно. Щиты электропитания перекрывают входы в лифты. В подъездах №1 и №6 количество стояков неверное. Схема освещения на этажах во всех подъездах должна предусматривать 2 лампы на лестничной площадке и по 2 лампы на лестничных маршах. Схемы должны быть доработаны для обеспечения необходимой освещенности лестничных маршей и соответствия электро-разводки и щитов.
8. Тома 5.2, 5.3, 5.4 находятся еще на рассмотрении в эксплуатирующей организации и замечания по ним ожидаются до 31.12.2020г.
9. СМ
- 9.1. Лист 5. Глава 5. Отсутствует благоустройство территории в смете. Подъезд и подвоз грузов приведет к разрушению путей подъезда и придомовой территории. Необходимо заложить средства на ремонт и восстановление.
- 9.2. Потребуется восстановление территории после установки городка.
- 9.3. Ремонт трещин фасада не предусмотрен, хотя трещины имеются.