



ДЕПУТАТ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА КУНЦЕВО

121500, Москва, ул. Советская, 11А

Телефон: (925) 209-5217 Факс: (499) 141-28-57

E-mail: sovets@kuntsevo.org

<http://www.kuntsevo.org>

№ МОК-4/1-530 от 04.07.2022 г.

На -

Генеральному директору Фонда
капитального ремонта многоквартирных
домов города Москвы
Кескинову Артуру Львовичу

Особое мнение по капитальному ремонту: ул. Новорублевская, д. 11 (ПСД)

Уважаемый Артур Львович

30.06.2022 прошла приёмочная комиссия по разработке проектно-сметной документации капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: ул. Новорублевская, д. 11 (п. Рублёво)

Информирую о несогласии с приёмкой выполненных работ. В случае подписания остальными членами комиссии акта приемки выполненных работ, в исполнение постановления правительства №611-ПП от 26 июня 2018 г. и в соответствии с Положением о комиссии, направляю свое особое мнение с указанием замечаний к оказанным услугам и выполненным работам по капитальному ремонту.

Приложение на 11 листах.

С уважением,
Депутат Совета депутатов
Муниципального округа Кунцево

А.А.Алексеев





Уполномоченный депутат Совета депутатов
Муниципального округа Кунцево г. Москвы
Алексеев Алексей Алексеевич
т. 8 (925) 209-5217
alexeev@kuntsevo.online

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

**по результатам участия в комиссии по приемке оказанных услуг и (или)
выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в
многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Москва, ул. Новорублёвская д. 11
договор ПКР-007056-21-ТЗК от 31.08.2021
подрядчик ГБУ “Жилищник района Кунцево”**

Данное особое мнение является приложением к Акту приемки выполненных работ.
В соответствии с факсограммой СК-ЗАО-1720/22 от 24.06.2022, депутат Алексеев А. А. явился на
комиссию по согласованию и подписанию актов приемки выполненных работ **по разработке
проектно-сметной документации (ПСД) капитального ремонту многоквартирного дома.**

**В ходе проведения комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по
капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выявлены следующие
нарушения:**

1. В представленной проектной документации не предусмотрены:
 - 1.1. по системе Фасад:
 - 1.1.1. Замена отмостки из асфальтобетона (в смете предусмотрен ремонт отмостки). Сметой предусмотрен недостаточный демонтаж старой асфальтобетонной отмостки, а также отсутствует организация бетонного основания (п.2.1 задания на проектирование)..
 - 1.1.2. Антигрибковая обработка стен фасада и цоколя в местах замачивания (вдоль водостока и отмостки) (п.2.1 задания на проектирование).
 - 1.1.3. Восстановление в подвале притока воздуха и вентилирования, отсутствующее на текущий момент (раньше была смонтирована принудительная вентиляция.).
 - 1.1.4. Восстановление продухов и замена решеток продухов подвала (п.2.1 задания на проектирование и выводы ТЗК).
 - 1.1.5. Устройство кабель-канала под слаботочные сети (п.2.1 задания на проектирование).
 - 1.1.6. Очистка локально окрашенных стен от краски щетками (п.2.1 задания на

- проектирование).
- 1.1.7. В смете не предусмотрено устройство декоративной штукатурки "Шагрень" по подготовленной поверхности цоколя (АР лист 2).
 - 1.1.8. Ремонт карниза (ремонт штукатурного слоя, окраска по подготовленной поверхности плит карниза) (п.2.1 задания на проектирование).
 - 1.1.9. Сметой не предусмотрены работы по установке решеток для чистки обуви.
 - 1.1.10. В проектной документации отсутствует спецификация заполнения проемов.
 - 1.1.11. Сметой не предусмотрены фактическая очистка и ремонт пожарной лестницы, только покраска.
 - 1.1.12. Не предусмотрена установка флягодержателя.
- 1.2. Ремонт кровли:
- 1.2.1. Не предусмотрена замена металлического покрытия крыши.
 - 1.2.2. На плане кровли отсутствуют фановые трубы для канализации.
 - 1.2.3. Замена обрешетки. В смете предусмотрена только обработка огнебиозащитным составом "ПП".
- 1.3. Ремонт мест общего пользования (подъездов):
- 1.3.1. Отсутствуют требования к укладке керамогранитной плитки на стены подъездов в уровне 1-го этажа на высоту 1,8 м.
 - 1.3.2. Недостаточный объем разборки имеющихся покрытий из керамической плитки и стяжек на полу.
 - 1.3.3. Недостаточный объем устройства покрытия из керамической плитки на полу.
 - 1.3.4. Не предусмотрен ремонт и покраска стенки между ступенями.
 - 1.3.5. Сметой не предусмотрена установка металлических решеток на оконные проёмы над козырьками входных групп со стороны подъезда (АР лист 3). Отсутствует спецификация.
 - 1.3.6. Не предусмотрена установка этажных табличек.
 - 1.3.7. Не предусмотрены пвх-короба для упорядочивания слаботочных систем.
 - 1.3.8. Нет ремонта решеток защиты окон на межэтажном пространстве 1/2 этажа.
 - 1.3.9. Предусмотренный доводчик на двери до 80 кг не соответствует устанавливаемым дверям массой 181 кг.
- 1.4. Ремонт подвала:
- 1.4.1. Не предусмотрена замена покрытия из керамической плитки в санузлах (АР л.1, ТЗК).
 - 1.4.2. Не выполнена рекомендация ТЗК и не предусмотрена разборка заложенных продухов и установка защитных решеток.
- 1.5. Система водоснабжения:
- 1.5.1. Проект не соответствует фактическому расположению инженерных систем.
 - 1.5.2. Не предусмотрена организация поливочных кранов.
 - 1.5.3. Не предусмотрено подключение имеющихся в подвале (в соответствии с БТИ и ТЗК) санузлов.
 - 1.5.4. Отсутствуют требования к способу соединения труб.
- 1.6. Система водоотведения:
- 1.6.1. Проект не соответствует фактическому расположению инженерных систем.
 - 1.6.2. Не предусмотрено подключение имеющихся в подвале (в соответствии с БТИ,

ТЗК и КР и АР проекта) санузлов.

1.6.3. Сметой не предусмотрена замена 30% унитазов (п. 2.3.5 задания на проектирование).

1.7. Система отопления:

1.7.1. В ТЗК отсутствуют фотографии текущей схемы разводки стояков системы отопления. Возможна запроектированная схема не соответствует фактической.

1.7.2. Сметой предусмотрен недостаточный объем средств на восстановительный ремонт (1.6 тыс. руб. на один радиатор).

1.7.3. Сметой предусмотрена установка 96 чугунных радиаторов МС-140-500, что является нетипичным и требует обоснования.

2. На комиссию не предоставлен Акт открытия работ по объекту, подписанный всеми членами комиссии.
3. Фактическое состояние инженерных систем не соответствует техническому состоянию указанных в техническом заключении. Магистраль в удовлетворительном состоянии, на чердаке новый утеплитель, коррозия отсутствует, шаровые краны и задвижки в работоспособном состоянии и не нуждаются в ремонте. Система не изношена и не нуждается в настоящее время в ремонте. Выводы в ТЗК и последующем ПСД на момент сдачи ПСД в июне 2022 года недостоверны. Расходование денежных средств, за счет средств собственников из Фонда капитального ремонта г. Москвы являются нецелевым.

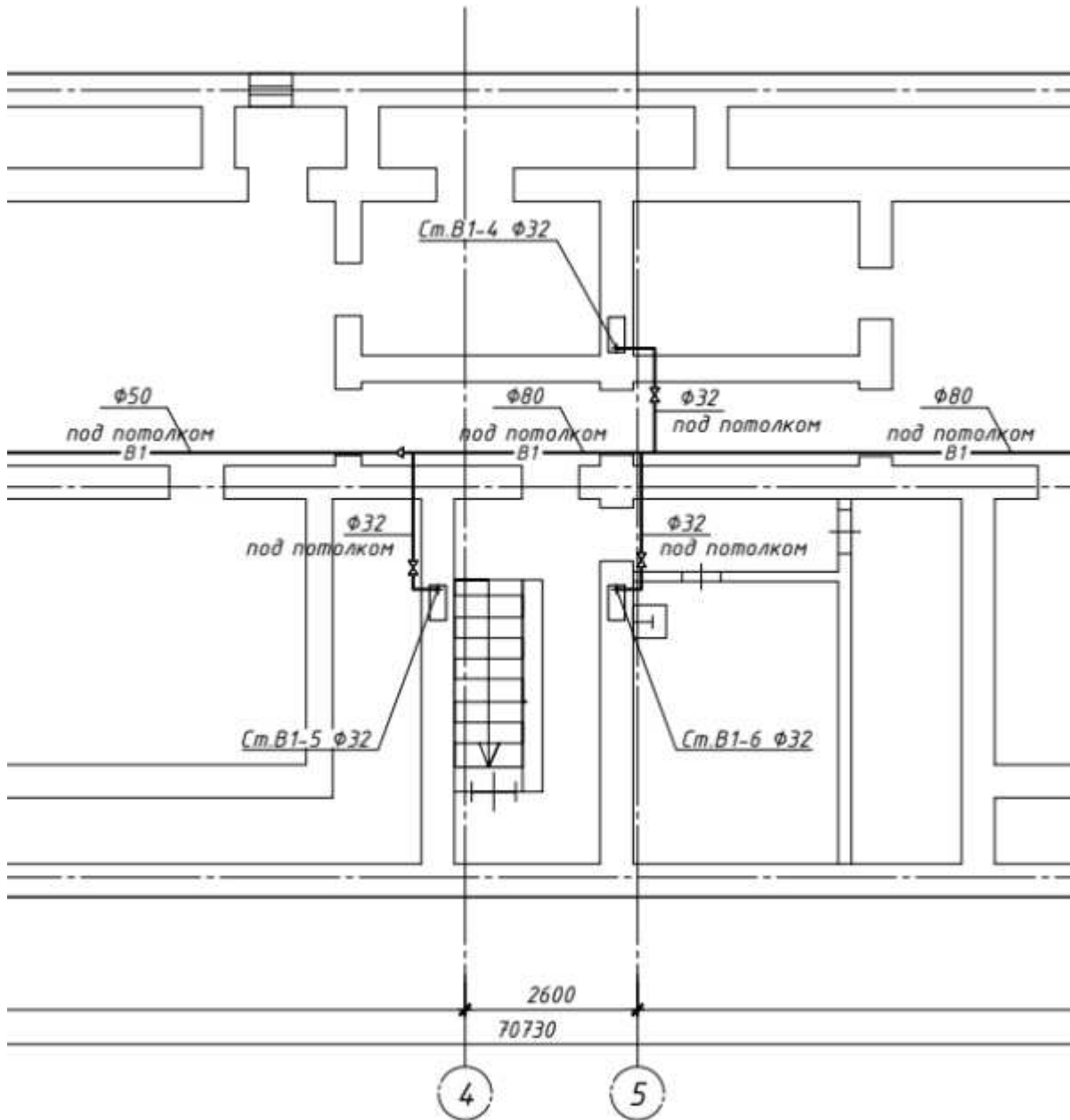
Принимая во внимание выявленные нарушения, приемку работ в текущем виде считаю нецелесообразным.

Приложение: фотоматериалы и выдержки нормативных документов, подтверждающие указанные факты.

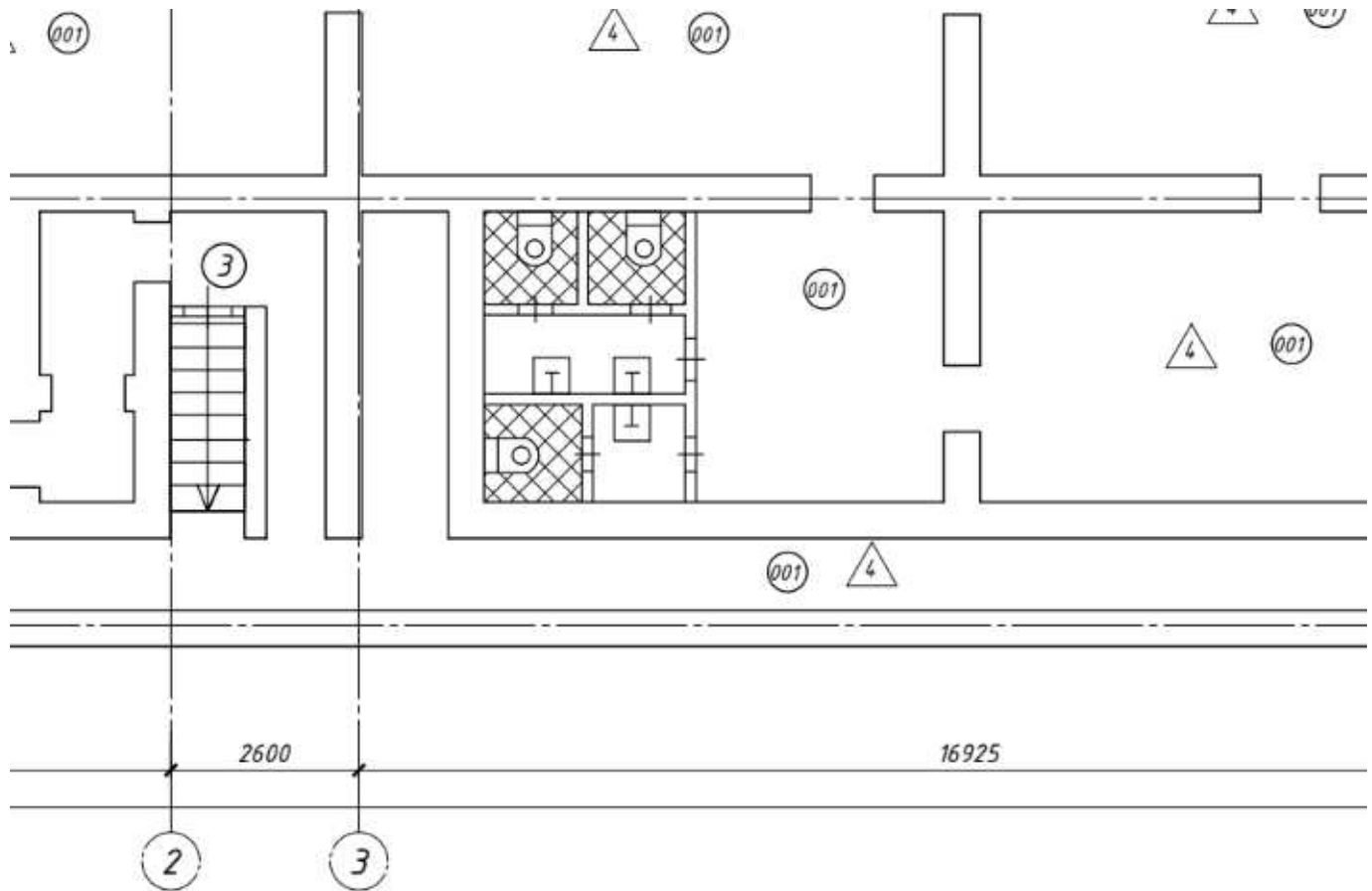
Проектная документация доступна по ссылке:

https://drive.google.com/open?id=1qEfPnCgbCRRr9o4xj3Yywc_EhYNY7gpU

План подвала



ПКР-007056-21-ИОС5.2/ИОС5.3



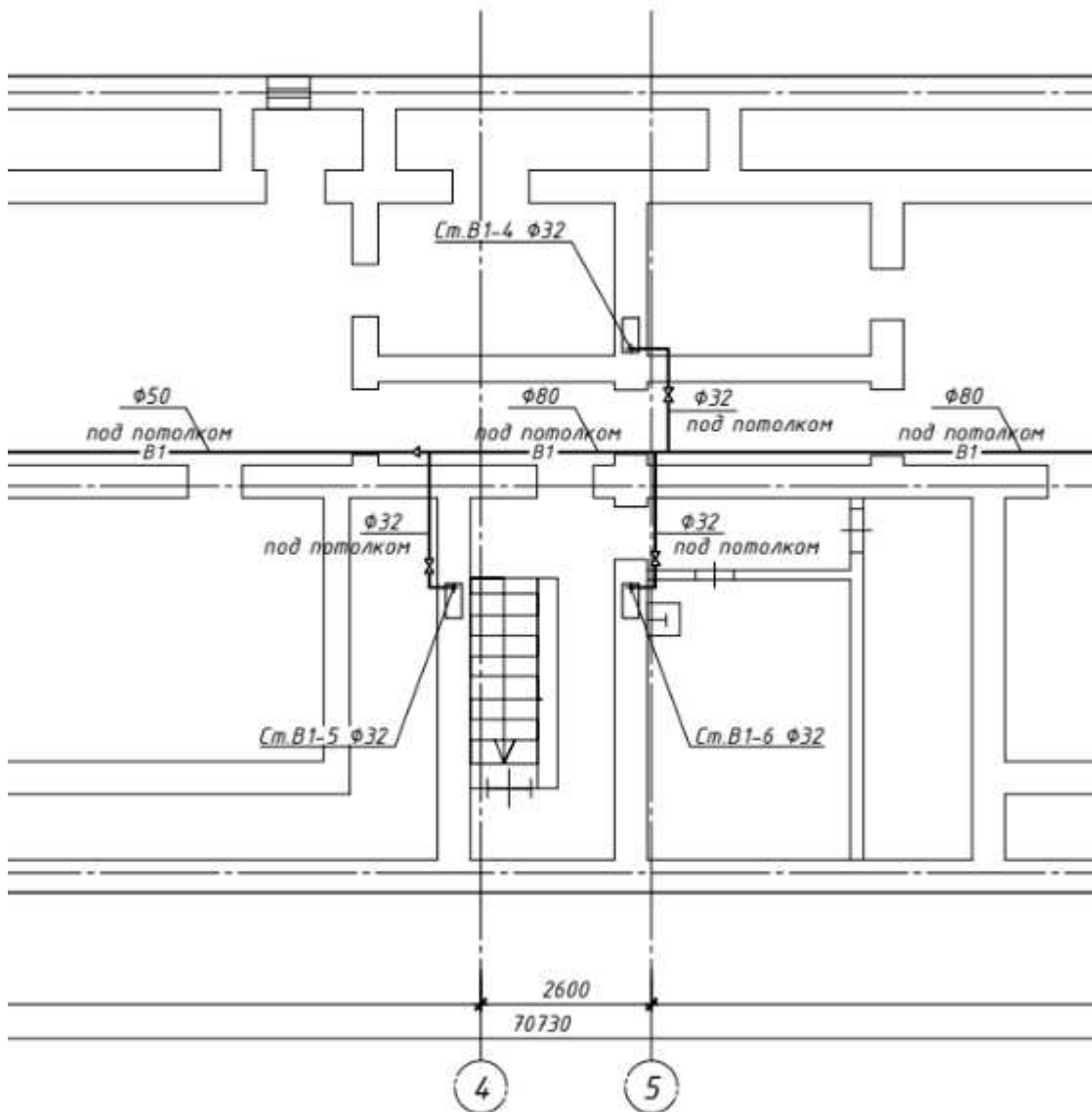
Экспликация помещений подвала

Номер помещ ения	Наименование	Площадь м ²	
001	Помещения подвала	441,7	
002	Электрощитовая	10,3	
	Итого по подвалу	452	

локов

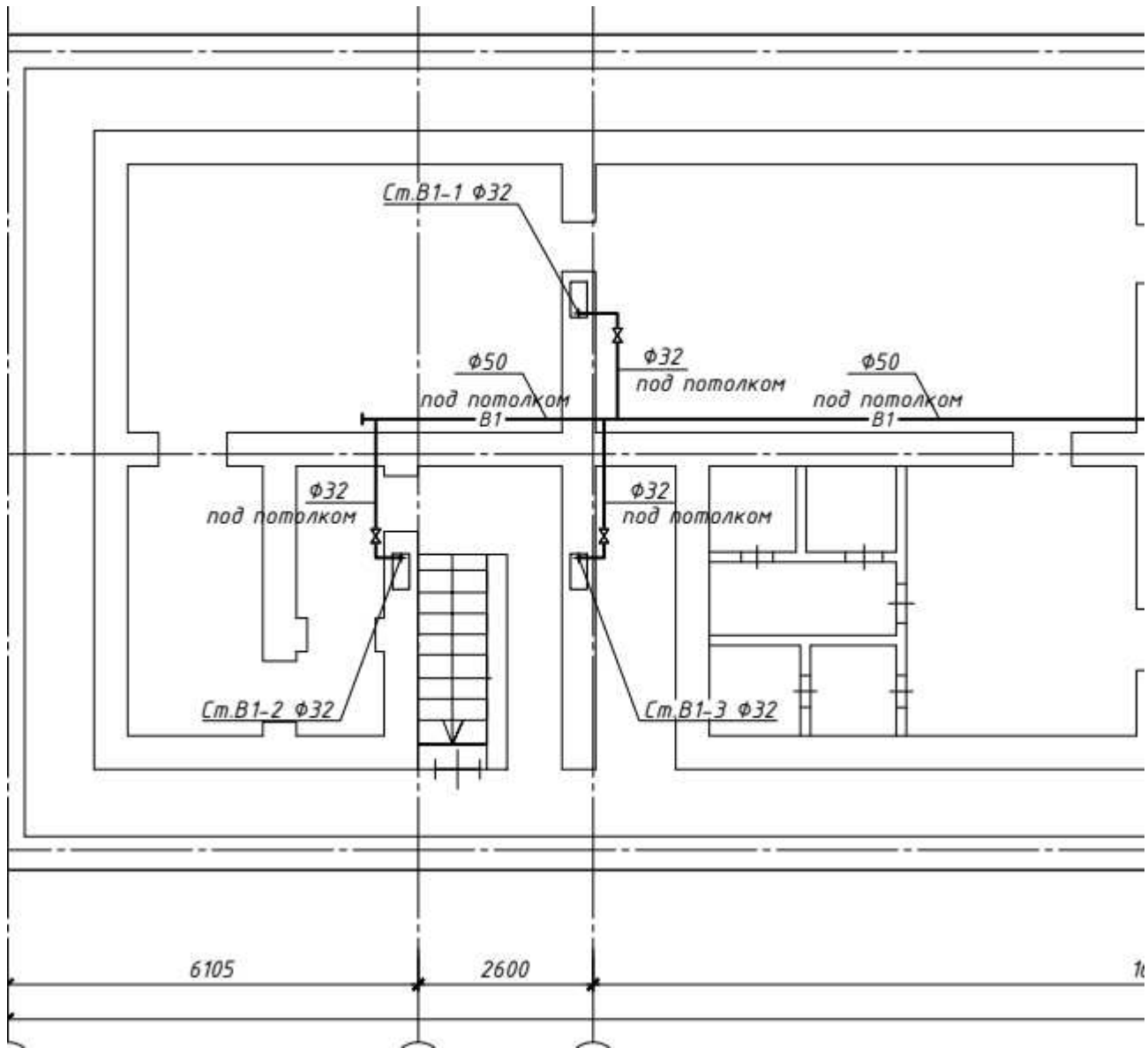
ПКР-007056-21-АР

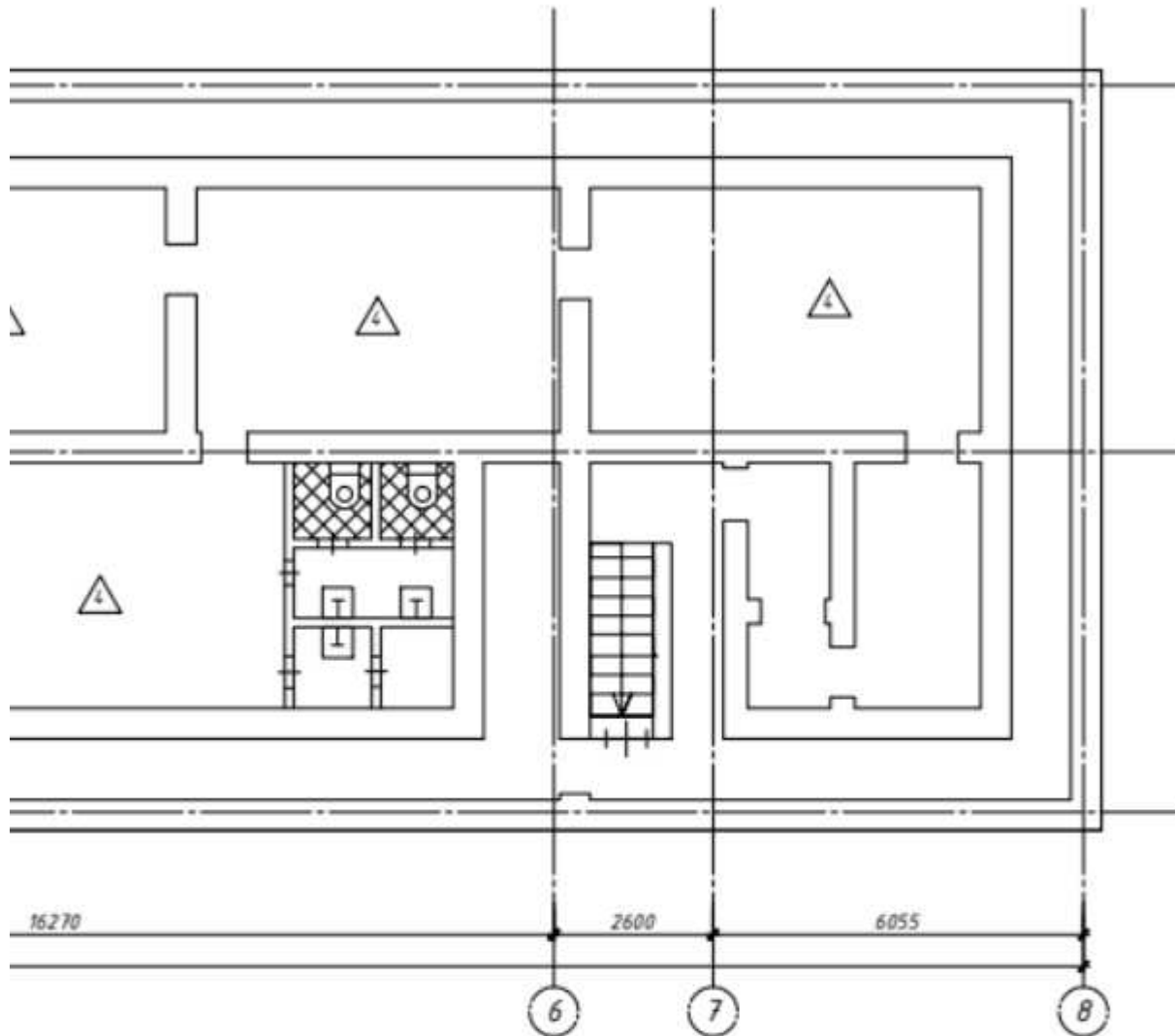
План подвала



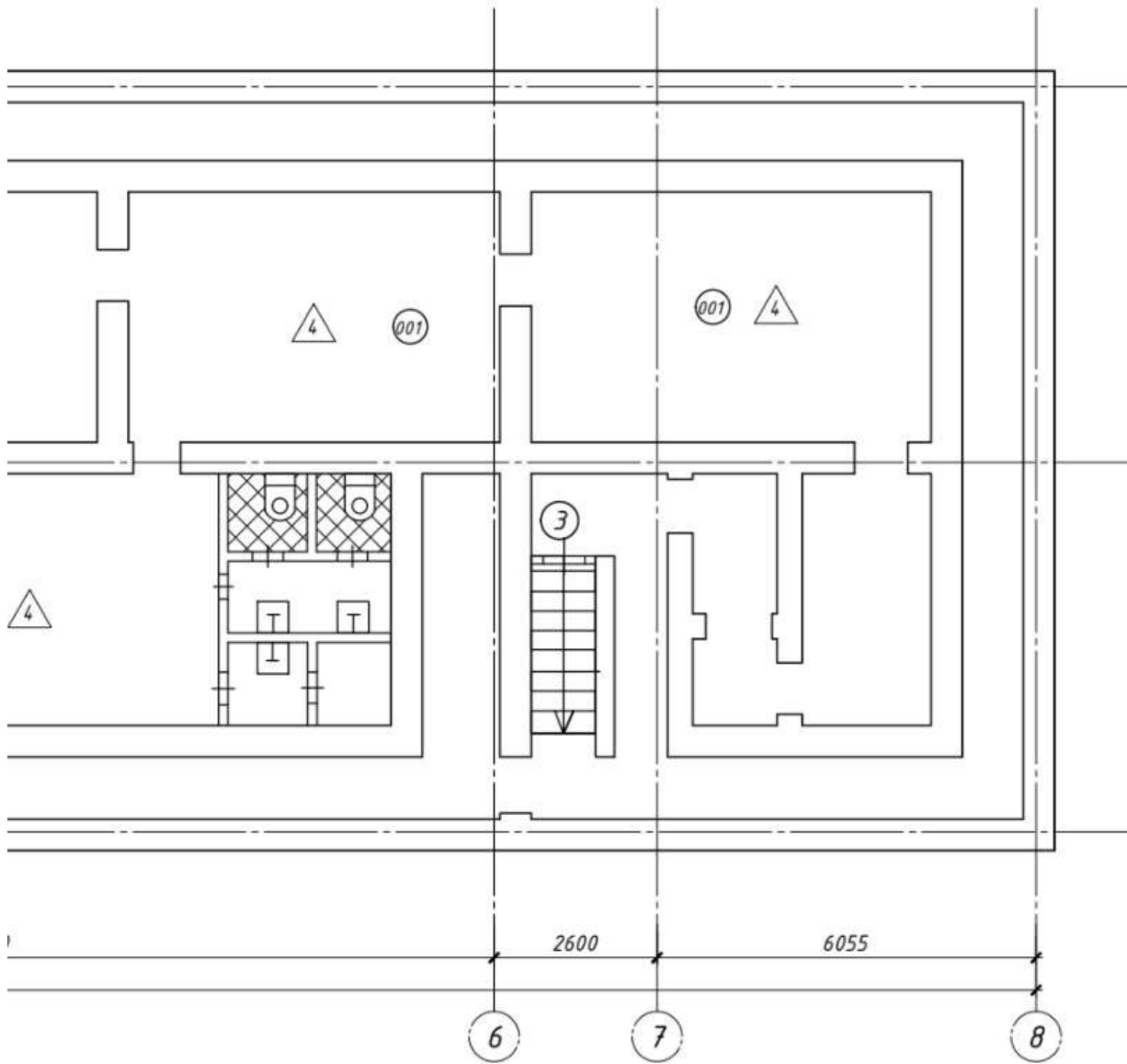
подраздел 7 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»		
1.14.5.	Раздел 6 «Проект организации строительства»	
1.14.6.	Раздел 11 «Смета на капитальный ремонт здания»	
2. Основные требования к проектным решениям		
2.1.	Архитектурные решения	<p>Сохранить существующие объемно-планировочные решения. Сохранить архитектурный облик здания. Здание многоквартирный жилой дом, назначение не изменяется. Проектом предусматривается:</p> <p>1. Фасад</p> <ul style="list-style-type: none"> - мойка фасада - очистка локально окрашенных стен от краски щетками - антигрибковая обработка стен фасада и цоколя в местах замачивания (вдоль водостока и отмостки) - гидрофобизация неокрашенной кирпичной кладки стен фасадов - ремонт штукатурного слоя с последующей окраской стен цоколя - замена покрытия козырьков входных групп (замена отливов из оцинкованной стали, ремонт штукатурного слоя с последующей окраской плит козырьков, замена покрытия из профлиста), см. раздел КР - ремонт балконов (антигрибковая обработка плит балконов, ремонт штукатурного слоя с окраской плит балконов, восстановление креплений металлических ограждений, очистка от коррозии и окраска ограждений, замена экранов, замена отливов из оцинкованной стали, замена стяжки, замена гидроизоляции, замена плитки покрытия балконов на керамогранитную), см. раздел КР - ремонт карниза (ремонт штукатурного слоя, окраска по подготовленной поверхности плит карниза) - замена отмостки из асфальтобетона с устройством водоотводящих лотков - замена отливов всех окон из оцинкованной стали - замена входных дверей на металлические, утепленные с остеклением, оснащенные доводчиком - замена решеток продухов подвала - замена покрытия площадок входных групп из тротуарной плитки - устройство внешнего водостока из оцинкованной стали d-150мм. - устройство кабель-канала под слаботочные сети

		<p>2. Кровля</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт штукатурного слоя с последующей
--	--	---





						ПКР-007056-21-КР			
						<i>Капитальный ремонт здания расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, Новорублевская ул. 11</i>			
<i>Изн.</i>	<i>Колуч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>Конструктивные и объёмно- планировочные решения</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разработал</i>	<i>Крикуненко</i>						<i>П</i>	<i>1</i>	<i>17</i>
<i>Проверил</i>	<i>Самуленков</i>								
<i>Н. контр.</i>	<i>Хугаев</i>								
<i>ГИП</i>	<i>Хугаев</i>					<i>План подвала</i>	<i>ООО "НПО Мегалитс"</i>		



						ПКР-007056-21-АР			
						Капитальный ремонт здания расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, Новорублевская ул. 11			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Капитальный ремонт многоквартирного дома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Крикуненко		<i>[Signature]</i>	10.21		П	1	19
Проверил		Самуленков		<i>[Signature]</i>	10.21				
Н.контр.		Хугаев		<i>[Signature]</i>	10.21				
ГИП		Хугаев		<i>[Signature]</i>	10.21	План подвала	ГБУ "Жилищник района Кунцево"		

Формат А4х3

