1. НАЗНАЧЕНИЕ ДОКУМЕНТА

Совет дома, избранный по итогам общего собрания собственников от 14.01.2015 г., начинает процедуру выбора Управляющей компании (далее – УК) для управления многоквартирным домом ЖК «Рублевские огни» (далее – МКД). В настоящий момент управление МКД осуществляет филиал «Фирма Уют» ПАО «Моспромстрой». ПАО «Моспромстрой» является застройщиком МКД. Жители дома недовольны как качеством обслуживания, так и его стоимостью.

Настоящий документ предназначен для представления УК – претенденту на управление МКД, информации об объекте управления и основных требованиях собственников к задачам управления. Совет дома ожидает получить от УК, претендующей на управление МКД, технико-коммерческое предложение (далее – ТКП) по текущему содержанию и ремонту МКД. Параметры ТКП должны быть основаны на представленной информации о характеристиках МКД. Основные требования к структуре и содержанию ТКП также представлены в настоящем документе. Настоящий документ является Техническим заданием на управление МКД.

Совет дома планирует отобрать 3 наилучших предложения от УК с целью в дальнейшем провести встречи с отобранными УК, осмотреть объекты, находящиеся под их управлением, уточнить (конкретизировать) их предложения. Уточненные предложения будут внесены в повестку общего собрания собственников МКД, проведение которого планируется в октябре 2015 года. УК, выбранная по итогам планируемого общего собрания собственников, должна будет подготовить и осуществить мероприятия по началу управления общим содержанием и ремонтом МКД не позднее 01 января 2016 года.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ

2.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ МКД

Адрес МКД ЖК «Рублевские огни»: Западный административный округ г.Москвы, Рублевское шоссе, вл. 107 (корпус 18 квартала 7).

МКД ЖК «Рублевские огни» является индивидуальным жилым домом 1-й категории комфортности с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой. Здание МКД состоит из 3-х разновысотных секций этажностью 32-35-42 (с учетом технических этажей). Подземная часть состоит из 3-х уровней, на которых располагается подземная автостоянка.

Относительная отметка нуля соответствует равной абсолютной отметке 175,6. Верхняя абсолютная отметка – 141,0 м.

Площадь земельного участка – 0,96 Га.

Площадь застройки – 2173 кв.м.

Количество квартир – 332

Количество парковочных мест (без учета подъемников) на подземной стоянке – 299

Общая площадь помещений – 36 199,к кв.м.

Из них:

Жилые и нежилые помещения – 30 525,9 кв.м.

Машиноместа – 5 673,5 кв.м.

Дом сдан в эксплуатацию в 2013 году.

2.3. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКЦИИ МКД

Конструктивная схема наземной и подземной части выполнена в соответствии с утвержденной проектной документацией в виде монолитного железобетонного каркаса с сеткой колонн. Наружные стены наземной части – несущие.

Гидроизоляция подземной части выполнена “TERANAP 431”.

Выполнена высококачественная наружная отделка фасадов с вентилируемой конструкцией и единым архитектурным решением фасада и окон (витражей).

Все кровли жилой части выполнены плоскими «инверсионного» типа с мягким покрытием. На кровле каждой секции предусмотрена площадка для спуска аварийно-спасательной кабины вертолета. Предусмотрены ограждения и конструкции, обеспечивающие меры безопасности при эксплуатации кровли.

Кровля подземной автостоянки выполнена эксплуатируемая с благоустройством и озеленением.

В подземном этаже автостоянки (-1 уровень) также размещены технические помещения: насосная, ИТП, приточные венткамеры, ГРЩ, дизель-генераторная.

Входы в жилую зону сделаны со стороны дворовой территории. Вестибюльные группы помещений жилой части располагаются на 1-м этаже здания.

Подвесные потолки межквартирных коридоров, лифтовых холлов и вестибюлей выполнены из негорючих плит «Армстронг». Потолки лестничных клеток – водоэмульсионная покраска по подготовленной поверхности.

В лестнично-лифтовом узле секций №1 (30 этажей) и №2 (33 этажа) сделаны по две незадымляемые лестницы типа Н-1 и Н-2. Выход на лестницу типа Н-1 осуществляется через коридор и открытую лоджию. Выход на лестницу типа Н-2 выполнен через тамбур с подпором воздуха.

В секции №3 (40 этажей) выполнены две незадымляемые лестницы типа Н-1. На одну из лестниц выход осуществляется через коридор, на другую – через лифтовой холл. Коридор и лифтовой холл выходят на открытую лоджию.

Все лестницы, соединяющие этажи жилой части, являются обособленными от нежилых помещений первого этажа и подземной автостоянки, а также имеют непосредственный выход на улицу и на кровлю.

В каждой секции предусмотрены по 4 пассажирских лифта. Все лифты выполнены в отдельной шахте. В подземной автостоянке под каждой жилой секцией предусмотрены по одному обособленному от жилой части лифту с верхней остановкой на уровне 1-го нежилого этажа.

На первом этаже здания располагаются встроенные нежилые помещения без конкретной технологии. Нежилые помещения первого этажа выделены в самостоятельный пожарный отсек и отделены от жилой части техническим этажом с противопожарными перекрытиями.

Жилая часть каждой секции разделена по высоте на пожарные отсеки техническими этажами на отметке +4.500 (2-й этаж), +53.700 (17-й этаж)и противопожарным перекрытием на отметке +102.800.

2.4. ОГРАЖДАЮЩИЕ НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ МКД

Фундаменты	Вид фундамента – железобетон Количество продухов – нет
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (коридоры, комнаты консьержей)	Площадь стен – 398,9 кв.м. Материал стен и перегородок – кирпич, железобетон Материал отделки стен – окраска Площадь потолков – 164,38 кв.м. Материал отделки потолков – окраска
Наружные стены и перегородки	Материал – железобетон, утеплитель, окрашенные металлические панели, витражное стекло. Площадь – 33 259,6 кв.м. Длина межпанельных швов – нет
Перекрытия	Количество этажей – 32,35,42 Материал – железобетон Площадь – 58 403,7 кв.м.
Крыши	Количество – 11 шт. Вид кровли – плоская. Материал кровли – рулонная, мягкая Площадь кровли – 1 631,35 кв.м. Протяженность свесов – нет Площадь свесов – нет Протяженность ограждений – 245 п.м. Воронки с подогревом – 16 шт. Светильники сигнальные (огневые) – 41 шт.
Вертолетные площадки	Количество – 3 шт. Материал пола – железобетон Площадь – 76,8 кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 304 шт. Из них деревянных – нет Из них металлических – 301 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 132 шт. Из них деревянных – нет

2.5. ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В НАЗЕМНОЙ ЧАСТИ

Помещения общего пользования	Площадь помещений – 2 113,28 кв.м.
Межквартирные лестничные	Количество – 460 шт. Площадь пола – 1 925,1 кв.м.

площадки	Материал пола – плитка
Лестницы	Количество лестничных маршей – 460 шт. Площадь – 1 849,2 кв.м. Материал лестничных маршей – железобетон Материал ограждения – метал Материал балясин – метал Площадь – 1 552,5 кв.м.
Лифтовые шахты Машинные залы	Количество лифтовых шахт – 15 шт. Количество – 3 шт. Суммарная площадь машинных залов – 96,7 кв.м.
Коридоры	Количество – 264 шт. Площадь пола – 4 365,8 кв.м. Материал пола – плитка
Технические этажи	Количество – 8 шт. Площадь пола – 4 697,93 кв.м. Материал пола – плитка
Чердаки	Отсутствуют
Технические подвалы	Отсутствуют

2.6. ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ

Стоянка машин	Количество – 3 шт. (на 3 уровнях) Площадь пола – 18 627 кв.м. Материал пола – бетон с полимерным покрытием
Стоянка мотоциклов	Количество – 2 шт. Площадь – 189,34 кв.м. Материал пола – бетон с полимерным покрытием
Рампа	Количество – 1 шт. Площадь – 629,4 кв.м. Материал пола – бетон с противоскользящим покрытием
Места общего пользования	Количество – 62 шт. Площадь пола – 534,2 кв.м. Материал пола – плитка
Технические помещения	Количество – 41 шт. Площадь пола – 2 906,25 кв.м. Материал пола – плитка
Помещение охраны	Количество – 1 шт. Площадь – 14,69 кв.м. Материал пола – плитка

Пандус с подогревом	Количество – 1 шт. Площадь пола – 69,5 кв.м.

2.7. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

2.7.1. Электроснабжение и освещение

Электроснабжение МКД осуществляется от сети 380/220В с системой заземления TN-C-S. ГРЩ размещен в помещении подземного гаража, электрощитовые помещения размещены на технических этажах каждой секции. Питающие кабельные линии вводятся непосредственно в ГРЩ от ТП-7 и ТП-8. Вводные панели установлены в ГРЩ, распределительные – в электрощитовых.

Ввод в каждую квартиру осуществлен трехфазным от этажного распределительного устройства. Сети освещения включают в себя рабочее освещение, аварийное освещение и эвакуационное освещение.

Также выполнены сеть питания сигнальных светильников габаритов дома, освещение вертолетной площадки, наружное освещение территории МКД, электрообогрев водосточных воронок, молниезащита здания, система уравнивания потенциалов, сеть питания устройств для очистки мусоропроводов.

В помещении подземного гаража установлен дизель-генератор P550T3 FG Wilson мощностью 440 кW.

Магистраль с распределительными щитками	Количество – 106 Длина магистрали – 5 197,4 м.
Сети электроснабжения	Длина – 39 460 м.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество -12 шт.
Светильники	Количество – 2716 шт.
Опоры железобетонные для наружного освещения Светильники наружного освещения	Количество – 9 шт. Количество – 16 шт.
Дизельгенератор	1 шт.

2.7.2. Водоснабжение (ХВС и ГВС) и теплоснабжение

Теплоснабжение МКД централизованное, источник теплоснабжения РТС «Крылатское». Узел учета распложен в помещении ИТП (отметка -6.0). Диаметры подающего и обратного трубопроводов теплового ввода – 219х6.0 мм. Расчетный температурный график теплосети 150-70 град С. Тепловая нагрузка ИТП составляет 4,7172 Гкал/час, в том числе:

- Отопление – 2,1892 Гкал/час
- Вентиляцию – 1,063 Гкал/час
- ВТЗ – 0,285 Гкал/час

- Горячее водоснабжение (макс) – 1,1 Гкал/час.

Схемы присоединения систем:

- Отопления – независимая
- Вентиляции и ВТЗ – независимая
- Горячего водоснабжения – 2-х ступенчатая смешанная через водоводяной теплообменник.

В части водоснабжения выполнены раздельные системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водопроводов. Стояки холодного и горячего водоснабжения, разводки от водоразборных стояков к квартирам выполнены из оцинкованных труб. Водоснабжение квартир выполнено от этажных гребенок через водосчетчики с импульсным выходом.

ИТП	Количество –1 шт.
Насосы на холодную воду	Количество – 12 шт.
Насосы противопожарного тушения	Количество – 17 шт.
Узлы учета	Количество – 12 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Ø 150 мм, сталь – 240 м. Ø 100 мм, сталь – 325 м. Ø 76 мм, сталь – 360 м. Ø 50 мм, сталь – 70 м. Ø 40 мм, сталь – 140 м. Ø 32 мм, сталь – 470 м. Ø 25 мм, сталь – 880 м. Ø 20 мм, сталь – 950 м. Ø 15 мм, сталь – 3560 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Задвижек – 22 шт. Вентилей – нет Кранов: Ø 15 – 664 шт. Ø 20 – 472 шт. Ø 25 – 60 шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность Ø 100 мм, сталь – 285 м. Ø 50 мм, сталь – 460 м. Ø 25 мм, сталь – 1950 м.

	Ø 15 мм, сталь – 831 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø 50 мм, сталь – 320- м. Ø 25 мм, сталь – 1880 м. Ø 15 мм, сталь – 920 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек – 80 шт. Вентилей – 50 шт. Кранов – 125 шт.

2.7.3. Отопление

Система отопления жилой части водяная двухтрубная, двузонная, независимая с нижней разводкой по техническим этажам и лучевой поэтажной разводкой в конструкции пола от коллекторного шкафа.

Систем отопления нежилых помещений первого этажа водяная двухтрубная горизонтальная с разделением по потребителям.

Стояки отопления проложены в шахтах межквартирных холлов. На стояках установлены воздухоотводчики автоматического типа. На транзитных трубопроводах и стояках установлены линзовые компенсаторы. На ответвлениях от коллектора к квартирам предусмотрены места для установки тепловых счетчиков. На всех стояках отопления и узлах управления установлены автоматические балансировочные клапаны для гидравлической увязки системы отопления. Слив системы отопления жилой секции осуществляется в дренажный приямок, расположенный в узле управления этой секции. Стояки системы отопления и магистральные трубопроводы выполнены из стальных труб, трубопроводы поэтажной разводки из труб сшитого полиэтилена фирмы Rehau.

Радиаторы (конвекторы)	Биметаллические и металлические радиаторы и конвекторы фирмы «Сантехпром». Количество – 774 шт.

2.7.4. Канализация и водосток

На МКД в процессе проектирования и строительства выполнена система бытовой канализации для отведения сточных вод от санитарно-технических приборов жилой части и арендных (коммерческих) помещений 1-го этажа, ливневой канализации для отвода дождевых вод, и дренажной канализации для отвода воды из лифтовых холлов и коридоров жилых этажей на случай срабатывания автоматического пожаротушения.

Канализационная сеть выполнена:

- Стояки высотной жилой части, горизонтальные прокладки в техническом этаже, а автостоянке – трубы высокопрочные чугунные безраструбные канализационные;
- Стояки нежилого этажа – трубы полипропиленовые отечественные.

Предусмотрены приямки и трапы для сбора аварийных и послепожарных вод в гараже, ИТП, в венткамерах, узлах учета тепла, в помещениях водомерного узла, насосной станции хозяйственно-питьевого водопровода и автоматического пожаротушения. Вода из приямков удаляется дренажными насосами.

Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: 1. Ø 100 мм – 1 200 м 2. Ø 150 мм – 4 060 м 3. Ø 200 мм – 650 м
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Водосточных желобов нет. Количество водосточных труб – 320 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние. Протяженность водосточных труб – 640 м.

2.7.5. Вентиляция

Приточная вентиляция с естественным притоком воздуха(с калориферами для подогрева воздуха зимой) и механическая вытяжная вентиляция. Предусмотрено отключение системы общеобменной вентиляции при пожаре.

Реализована система дымоудаления из поэтажных коридоров жилых частей, а также приток наружного воздуха в лифтовые шахты и незадымляемые лестничные клетки 2-го типа.

Вентиляция	Количество венткамер с силовым оборудованием – 24 шт. Количество вентиляторов подпора – 8 шт. Количество вытяжных вентиляторов – 108 Количество автоматических клапанов – 300 шт. Количество вентканалов – 62 шт. Материал вентканалов – оцинкованный металл. Протяженность вентканалов – 3410 м. Количество венткоробов – 62 шт.
Системы дымоудаления	Количество -26 шт.

2.7.6. Лифты и лифтовое оборудование

Жилая часть	Количество – 12 шт. В том числе грузовых – 6 шт. Марка лифтов –«Siqma» Грузоподъемность –1000 кг Скорость движения – 2,5 м/сек Площадь кабины – 2,31 кв.м.
Подземный гараж	Количество – 3 шт. В том числе грузовых – 0 шт. Марка лифтов –«Siqma» Грузоподъемность –1000 кг Скорость движения – 1 м/сек

	Площадь кабины – 2,31 кв.м.

2.7.7. Противопожарная защита

Противопожарная защита состоит из ряда следующих систем:

- Система пожарной сигнализации
  - Стойка оповещения «Тромбон» – 3 шт.
  - Блок индикации – «С-2000-БИ» – 20 шт.
  - Преобразователь интерфейсов – «С-2000-ПИ» – 30 шт.
  - БРИЗ – 218 шт.
  - Адресный расширитель «С-2000-АР8» в комплекте с блоками защиты и блоками питания – 109 шт.
  - Извещатель пожарный дымовой оптико-электронный адресно-аналоговый ДИП 212-34А – 4770 шт.
  - Извещатель пожарныйтепловой максимально-дифференциальный адресно-аналоговый – 1272 шт.
- Система автоматической противодымной защиты (система дымоудаления в составе систем вентиляции)
- Система автоматического водяного пожаротушения (сплинкерная система)
  - 2 насосные станции
  - 2000 опрыскивателей
  - 800 датчиков движения воды
- Система газового пожаротушения
- Противопожарный водопровод

Основные блоки системы пожарной сигнализации смонтированы в отдельном объединенном пункте управления пожарной системы , КПП подземного гараж и этажных стояках.

2.7.8. Слаботочные системы

Спроектированные и развернутые в МКД слаботочные системы включают:

- Домовая распределительная сеть городской сети кабельного телевидения, телефонии и интернета (провайдер – Ростелеком)
- Система диспетчеризации инженерных систем
- Система диспетчерской связи и мониторинга лифтов
- Система охранного видеонаблюдения
- Система коммерческого учета водопотребления, электропотребления и учета тепловой энергии
- Система пожарной сигнализации
- Автоматика управления противопожарными системами
- Система оповещения и управления эвакуацией
- Система контроля и мониторинга конструкций здания (СОДИС ЛАБ)
- Домовая распределительная сеть домового радиовещания

2.7.9. Автоматизированная диспетчерская

Автоматизированная система диспетчеризации инженерного оборудования выполнена на базе программируемых контроллеров Ultronic фирмы ООО «Центрконтрольавтоматика» и

объединяет в сеть контроллеры, установленные на автостоянке и в здании по интерфейсной линии RS-485. В помещении диспетчерской на 1-м этаже здания устанавливается АРМ диспетчера. Контроллеры собирают, обрабатывают и передают информацию о состоянии инженерного оборудования от различных датчиков и исполнительных механизмов в автоматизированную систему управления зданием, которая обеспечивает прием и обработку информации от контроллеров, выдачу в соответствии с заданными алгоритмами функционирования предупреждений при отклонении от норм работы инженерных систем, а также обеспечивает управление инженерным оборудованием.

Система обеспечивает контроль и управление следующими инженерными системами МКД:

- Приточные и вытяжные вентиляционные системы
- Системы кондиционирования
- Лифтовое оборудование
- Рабочее и аварийное освещение
- Аварийное оборудование
- Заградительные огни
- Насосное оборудование во всех системах
- Контроль параметров температуры и давления в системах теплоснабжения, ГВС, ХВС, отопления, вентиляции
- Учета тепла во всех системах
- Контроль переполнения дренажных приямков и аварии дренажных насосов
- Контроль работы воздушно-тепловых завес
- Контроль работы дизель-генератора

Также в диспетчерскую заведены мониторы системы видеонаблюдения и наружной связи, пульты системы пожарной сигнализации.

2.8. ИНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Шлагбаумы CAME для въезда на территорию МКД	Количество – 3 шт.
Гаражные ворота с теплозавесой	Количество – 2 шт. Площадь – 19 кв.м.
Дренажные приямки с насосами в гараже	Количество – 12 шт.
Система мойки днища машин в гараже	Количество – 1 шт.
Раздвижные ворота из рампы в гараж	Количество – 3 шт. Площадь – 57 кв.м.
Ворота противопожарные секционные в гараже	Количество – 6 шт. Площадь – 75,24 кв.м.
Автоподъемники в гараже	Количество – ??? шт.
Тепловые завесы	Количество – 5 шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на	Количество – 4 шт.

фасаде многоквартирного дома	

3. СТРУКТУРА И СОСТАВ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Настоящее ТЗ подразумевает, что УК, желающие участвовать в процедуре отбора на управление МКД, будут придерживаться следующей структуры изложения информации при формировании ТКП (далее дано название раздела и в перечне – обязательная информация в этом разделе):

1. Краткая характеристика УК
    a. Полное название и реквизиты УК
    b. Опыт управления
    c. Количество объектов в управлении
    d. Ссылки и контакты референсных объектов (на которые можно съездить и посмотреть)
2. Смета работ и услуг на содержание и техническое обслуживание ограждающих и ненесущих конструкций дома
    a. Требуется указать, какие виды работ планируется осуществлять
    b. Требуется указать, чьими силами будут выполняться эти работы и услуги (собственный персонал или привлекаемые подрядные организации, или их комбинация)
    c. Требуется указать планируемые затраты

    Примечание: Предполагается, что в этой категории нет объектов, требующих текущего или иного ремонта.

3. Смета работ и услуг на содержание помещений общего пользования
    a. Требуется указать, какие виды работ планируется осуществлять

        Примечание: имеется ввиду уборка помещений, прилегающей территории, вывоз отходов и т.п.

    b. Требуется указать периодичность выполнения тех или иных видов уборки в соответствии с практическим опытом УК (но не реже, чем указано в нормативах ЖНМ-96-01/7 и ЖНМ-96-01/8)
    c. Требуется указать, чьими силами будут выполняться эти работы и услуги (собственный персонал или привлекаемые подрядные организации, или их комбинация)
    d. Требуется указать планируемые затраты.
4. Смета работ и услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных систем и оборудования
    a. Должны быть оценены раздельные затраты по следующие группам инженерных систем в соответствии с приведенными ранее характеристиками:
        i. Электроснабжение и освещение
        ii. Теплоснабжение, водоснабжение (ХВС и ГВС), отопление, канализация и водосток
        iii. Вентиляция и системы дымоудаления
        iv. Лифты и лифтовое оборудование
        v. Противопожарная защита

vi. Слаботочные системы (за вычетом систем пожарной сигнализации и автоматики)
vii. Автоматизированная диспетчерская
viii. Иное оборудование (в целом)

b. Для каждой из перечисленных систем требуется указать, какие виды работ планируется осуществлять (периодичность необязательна).
c. Для каждой из перечисленных систем требуется указать, чьими силами будут выполняться эти работы и услуги (собственный персонал или привлекаемые подрядные организации, или их комбинация)
d. Для каждой из перечисленных систем требуется указать объем (в денежном выражении) запасных частей и материалов, качественно охарактеризовать их.
e. Для каждой из перечисленных систем требуется указать планируемые затраты.

5. Дополнительные услуги (служба консьержей, охрана , благоустройство территории и т.п.)
    a. Требуется указать, какие дополнительные услуги планирует предоставить УК
    b. Для каждой предлагаемой услуги требуется указать, чьими силами будет выполняться эта услуга (собственный персонал или привлекаемые подрядные организации, или их комбинация)
    c. Для каждой предлагаемой услуги требуется указать планируемые затраты.
6. Административные расходы
7. Сводная смета и конечная ставка обслуживания
8. Дополнительные услуги и обоснование выбора вашей УК

Примечание 1: Везде, где упоминается «свой персонал», требуется расшифровка состава и численности персонала, его планируемой загрузки, ФОТ.

Примечание 2: Везде, где требуется указать планируемые затраты нужно привести как общую сумму затрат за год, так и приведенную к 1 кв.м. общей площади помещений (36 199,4 кв.м.) в месяц.