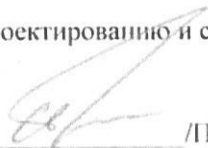


Утверждаю»

ООО «Технопарк «Сколково»

Директор по проектированию и строительству

  
/Плюснин С.В./

«28» июня 2016 года

**Задание на задание на отделку помещений**

**объекта «Технопарк» ИЦ Сколково**

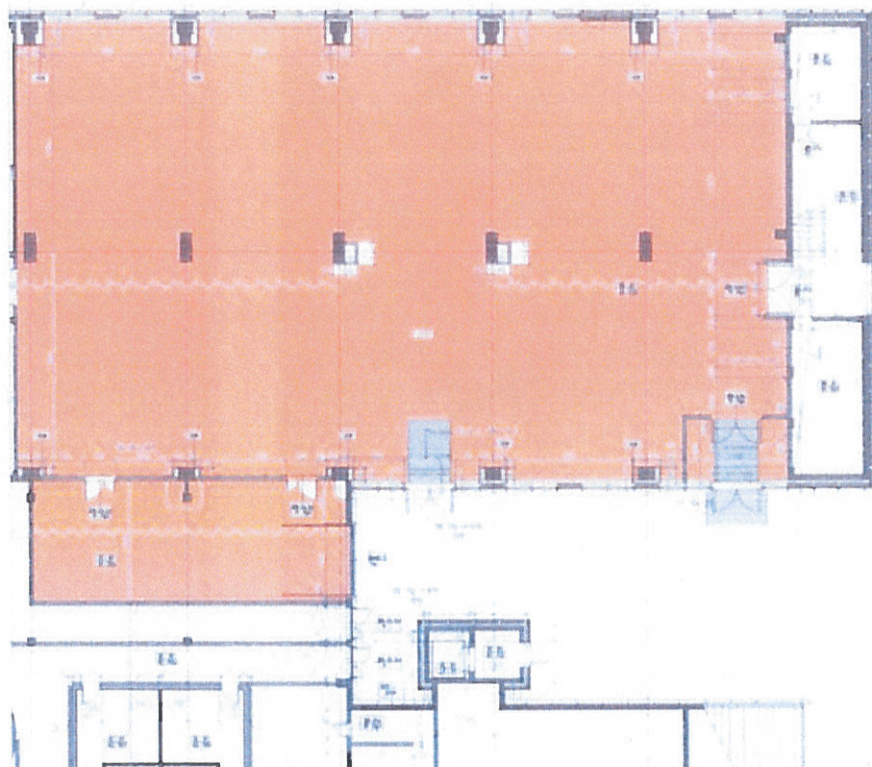
| 1 Общие данные                    |                                  |   |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1                               | Наименование организации         | ООО «Технопарк «Сколково» (1 очередь).  |
| 1.2                               | Назначение объекта               | Объект гражданского строительства.  |
| 1.3                               | Технико-экономические показатели | <p>Объект «Технопарк» (1 очередь) представляет собой комплекс зданий и сооружений, состоящий из четырех корпусов (корпуса 3А, 3В, атриум), а также подземной части (3С) соединенных между собой подземными и надземными переходами: ориентировочные размеры в плане 300.0х150.0 м. Высота зданий технопарка составляет не более 30.0 м от уровня 1-го этажа; отметки уровня земли в различных точках по периметру здания различны.</p> <p>Корпуса объекта «Технопарк» предназначены для размещения лабораторий и центров коллективного пользования (ЦКП) в соответствии со спецификой деятельности объекта «Технопарк», в них также располагаются офисные помещения, конференц-залы, различные технические и вспомогательные помещения, а также предприятия торговли и общественного питания.</p> <p>Крытое пространство между зданиями корпусов 3А и 3В формирует атриум.</p> <p>Система перемещения пользователей основана на ядрах между секциями, включающих в себя независимые лестницы, лифты, туалеты и комнаты переговоров.</p> |
| 1.4                               | Этажность                        | 6 этажей, в том числе цокольный этаж: 01, 02, 03, 04, 05 уровней.   |
| 1.5                               | Несущая способность перекрытий   | <p>Цокольный этаж зданий 3В, 3С – 1500 кг/м<sup>2</sup>;</p> <p>1-5 этаж зданий 3А, 3В - 500 кг/м<sup>2</sup>;</p> <p>1 этаж здания 3А – 1000 кг/м<sup>2</sup>.</p>   |
| 2 Требования к отделочным работам |                                  |   |
| 3.1                               | Расположения помещений           | Требования относятся к помещениям, расположенным в на первом и втором этажах корпуса 3В в осях Г 10 – Г 12 и В 42 – В 47, ориентировочной общей площадью 775 м <sup>2</sup> каждое (Приложение 1).  |
| 3.2                               | Общие                            | <p>Отделочные работы в помещениях выполнить с учетом технологических, санитарно-гигиенических и эстетических требований, с учетом применения современных отделочных материалов, имеющих сертификаты качества.</p> <p>Требования к отделочным материалам:</p> <p>1) все материалы, применяемые для отделки помещений, должны соответствовать требованиям и стандартам системы LEED;</p> <p>3) общестроительные требования, технологичность применения.</p> <p>Требования к полам: износостойкий наливной пол, цвет согласовать с Заказчиком</p> <p>Требования к стенам: высококачественное окрашивание акриловой краской по подготовленному основанию, цвет</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>согласовать с Заказчиком.</p> <p>Требования к потолку: обеспыливание поверхности</p> <p>Требования к инженерным системам: в каждом помещении смонтировать электрический шкаф с прибором учета.</p> <p>Предусмотреть монтаж систем ОВ и К.</p> <p>Требования к освещенности – 400 люкс на высоте 750 мм.</p> |
|--|--|--|

## Приложение 1

### Размещение помещения на первом этаже корпуса 3В

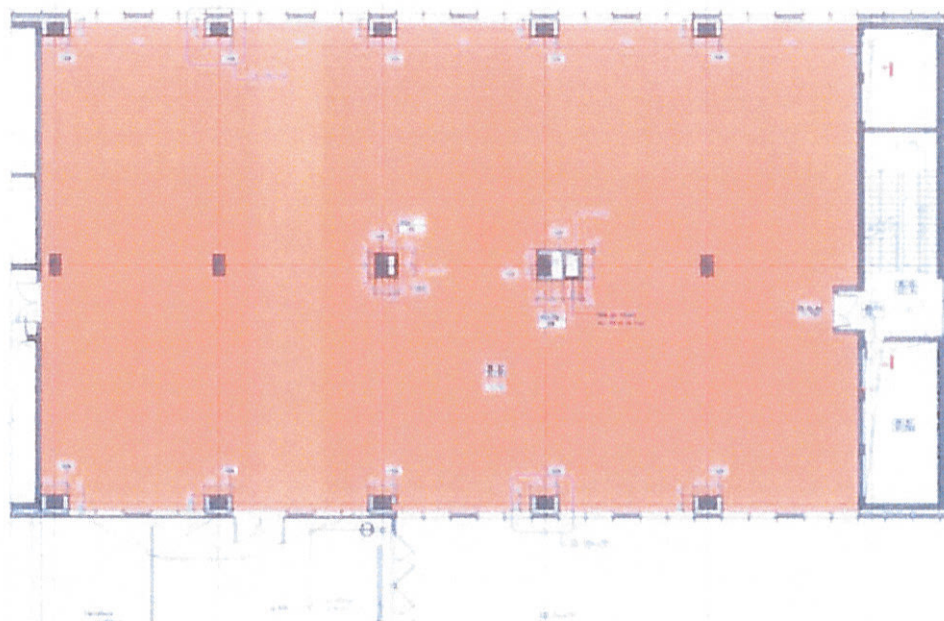
Информация о документе и его изображении сохранена в  
системе РИД. Адрес документа: [http://www.eldlib.ru](#)







## Размещение помещения на втором этаже корпуса 3В

Проектный этаж: +2 этаж по стн. +4.000.0  
лист №42, 649, 65, 132



|   |   |
|---|---|
| <p>«Утверждаю»</p> <p>Заместитель директора по проектированию<br/>в дирекции по управлению проектами<br/>ООО «ОДПС Сколково»</p> <p>«01» <u>08</u> 2016 г.</p> <p> /С.А. Петрушин/</p> | <p>«Согласовано»</p> <p>Директор по проектированию и<br/>строительству<br/>ООО «Технопарк «Сколково»</p> <p>«06» <u>08</u> 2016 г.</p> <p> /С.В. Плюснин/</p> |
|---|---|

# **РУКОВОДСТВО** **ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ** **И** **ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ** **В** **ПОМЕЩЕНИЯХ ЗОНЫ РИТЕЙЛ** **«ТЕХНОПАРК СКОЛКОВО»**



**ТЕХНОПАРК**  
**TECHNOPARK**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Назначение настоящего Руководства

Термины и определения

Координация работ между Заказчиком и Исполнителем

### **Раздел 1. Проектная документация**

- 1.1. Требования к предоставлению проектной документации
- 1.2. Состав проектной документации, предоставляемой Исполнителю
- 1.3. Состав проектной документации
- 1.4. Состав исполнительной документации

### **Раздел 2. Процесс рассмотрения документации Заказчиком**

- 2.1. Порядок предоставления документации на рассмотрение
- 2.2. Рассмотрение и комментарии к проекту и внесение исправлений в проектную документацию
- 2.3. Утверждение принятых проектных решений и согласование проекта
- 2.4. Изменение в «утвержденных проектных решениях»

### **Раздел 3. Стандартные требования по проектированию**

- 3.1. Стандартные требования
- 3.2. Требования к отделочным материалам
- 3.3. Требования к полам
- 3.4. Защита от пожара и распространения дыма и противопожарная система
- 3.5. Инженерные системы
- 3.6. Конструктивные требования и технические условия
- 3.7. Стандартное оборудование

### **Раздел 4. Требования к проведению строительных работ**

- 4.1. Общие сведения
- 4.2. Уведомление об окончании работ, проводимых Заказчиком. Передача помещения Исполнителю. Дата Допуска.
- 4.3. Проверка соответствия передаваемых помещений
- 4.4. Работы, проводимые Исполнителем
- 4.5. Рабочая сила и материалы
- 4.6. Требования, которые необходимо выполнить до начала работ
- 4.7. Сроки и порядок строительных работ Исполнителя
- 4.8. Требования к Исполнителю
- 4.9. Меры безопасности, пожарная безопасность и сварочные работы
- 4.10. Страхование
- 4.11. Начало работ Исполнителя
- 4.12. Приостановка работ Заказчиком
- 4.13. Время работы
- 4.14. Доступ в помещение во время работ по Обустройству помещений
- 4.15. Ограждение зоны строительства
- 4.16. Направление Уведомлений
- 4.17. Утилизация материалов
- 4.18. Слив воды из спринклерных систем
- 4.19. Доставка грузов
- 4.20. Работы на кровле Здания
- 4.21. Подключение к постоянным инженерным сетям и другим системам
- 4.22. Балансировка воздуха и водяных систем
- 4.23. Уборка и вывоз мусора
- 4.24. Противопожарная защита
- 4.25. Защита людей и имущества

### **Раздел 5. Состояние Помещения на дату передачи Заказчиком Исполнителю**

- 5.1. Конструктивные решения
- 5.2. Инженерное обеспечение
- 5.3. Документы по завершению работ
- 5.4. Предупреждение

### **Раздел 6. Состояние Помещения на дату передачи Исполнителем Заказчику**

- 6.1. Регламент подачи заявки на первичную техническую приемку помещения

- 6.2. Проведение первичной технической приемки Помещения
- 6.3. Проведение повторной технической приемки Помещения
- 6.4. Подписание Акта приемки помещения в Эксплуатацию

#### **Раздел 7. Заключительные положения**

Приложение №1 – Акт Допуска

Приложение №2 – Заявление

Приложение №3 – Форма доверенности на предоставление интересов (при необходимости)

Приложение №4 – Форма разрешения для производства СМР

Приложение №5 – Форма заявки на ввоз/вывоз материала и оборудования

Приложение №6 – Заявление на техническую приемку

Приложение №7 – Форма Акта предварительной (повторной) технической приемки помещения

Приложение №8 – Акт о состоянии помещения

Приложение №9 – Акт о нарушении

## Назначение настоящего Руководства

Настоящее «Руководство по проектированию и проведению работ» создано в дополнение к «Правилам проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и сноса объектов капитального строительства», утвержденным Приказом Президента Фонда Сколково № 148 от 13.11.2012, к Приказу «О внесении изменений в Приказ № 148 от 13.11.2012» № 260-Пр от 22.09.2014, и № 66 от 03.03.2013г. «О правилах проекта в сфере надзора за строительством» с целью:

- ✓ обеспечения качества эксплуатационных свойств объектов недвижимости Инновационного Центра Сколково (далее - ИЦ), безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, имущества ИЦ, соответствующих действующим нормам и законодательству Российской Федерации;
- ✓ оптимизации взаимодействия между Сторонами в процессе ремонта действующих объектов.

Основная задача Руководства – это определение порядка действий и совокупности прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях по проведению Исполнителями строительно-монтажных работ (или СМР) и их приемке в эксплуатацию на Объекте комплекс Технопарк.

Руководство является неотъемлемой частью Технического задания.

При подготовке проекта Помещения, Исполнитель должен строго выполнять требования настоящего Руководства, а также обеспечивать их выполнение архитектором, инженером проекта, подрядчиками и субподрядчиками.

Критерии данного Руководства устанавливают уровень качества проектов и отделки Помещений. Учитывая это, рекомендуется снабдить настоящим Руководством архитектора, инженера проекта, подрядчиков и субподрядчиков.

Ниже изложена информация, определяющая важнейшие требования Заказчика и обязанности Исполнителя. Выполнение указаний и процедур, подробно описанных в настоящем Руководстве, будет способствовать скорейшему согласованию Работ и своевременному завершению работ по проектированию и строительству Помещений.

Согласование проектной документации до начала Работ, а также надзор со стороны специалистов Заказчика за ходом производства Работ служат гарантией того, что Исполнитель выполнит Работы в установленные сроки, в соответствии техническому заданию и проектной документации, с надлежащим качеством.

Во избежание временных задержек и дорогостоящих переделок особое внимание следует уделить порядку предоставления и согласования проектной документации на Работы.

Заказчик оставляет за собой право в одностороннем порядке принять решение о внесении изменений и дополнений в настоящее Руководство. Такие изменения и дополнения доводятся до сведения Исполнителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их принятия Заказчиком и вступают в силу с момента такого уведомления.

## Термины и определения

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Руководство               | настоящее «Руководство по проектированию по проведению работ».  |
| Заказчик                  | ООО «ОДПС «Сколково».   |
| Исполнитель               | юридическое лицо, исполняющее условия Договора по работам в Помещении.  |
| Стороны                   | Заказчик и Исполнитель.   |
| Техническое задание       | (далее – Задание), техническое задание на проведение работ, согласно Договору между Заказчиком и Исполнителем.  |
| Договор                   | договор между Заказчиком и Исполнителем на производство работ.  |
| Представитель Исполнителя | уполномоченное лицо Исполнителя.  |
| Представитель Заказчика   | сотрудники компаний «ООО «ОДПС Сколково» и ООО «Технопарк «Сколково», ответственные за координацию действий по проектированию и проведению работ в Помещении.   |
| Здание                    | означает здание «Технопарк» Этап 1 (3А, 3В, 3С) инновационного центра «Сколково», общей площадью 96 228 кв.м., общее количество этажей – 6, в том числе цокольный этаж – 1, надземные этажи – 5, строительство которого осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Объединенная дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)» (ОГРН 1107746949793, ИНН 7701897582) на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство № 003/1-Ф-62-РС от 30.06.2015г. |
| Помещение                 | помещение, указанное в Договоре.  |
| Места общего Пользования  | площади Здания и прилегающей к нему территории со свободным доступом для посетителей, включая коридоры и галереи, лестницы, общественные туалеты, а так же иные площади.  |
| Общестроительные Работы   | означает общестроительные работы, выполнение которых должно быть обеспечено Заказчиком.   |
| Работы Исполнителя        | любые работы, проводимые Исполнителем или его Подрядчиками в Помещении, относящиеся к любой стадии строительного процесса, включающего в себя: проектирование, согласование, общестроительные работы, отделку, монтаж любого оборудования и инженерных систем и сдачу в эксплуатацию. Работы выполняются Исполнителем с Даты Допуска по Акту Допуска.   |
| Проект                    | разрабатываемая Исполнителем в соответствии с требованиями законодательства РФ, проектная, рабочая исполнительная документация, а также другая документация,  |



|               |  |
|---------------|--|
|               | необходимая для выполнения работ по обустройству Помещения.  |
| Разрешение    | письменное одобрение и/или иное аналогичное согласование действий Исполнителя.   |
| Складирование | порядок доставки любых грузов и складирования на период обустройства Помещения.  |
| СРО           | Саморегулирующая организация, (с 01.01.2010 года) выдающая допуск на выполнение работ, по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. |
| Акт Допуска   | акт, подтверждающий факт допуска Исполнителя в Помещение для производства Работ.   |
| Дата Открытия | означает дату открытия Здания для посетителей.   |

#### **Координация работ на период разработки проектной документации и проведения работ по Обустройству Помещений**

Общую координацию работ Исполнителя будет осуществлять Представитель Заказчика – Менеджер Проекта, который координирует и отслеживает все события от момента подписания Договора до окончания работ по системе «одного окна».

Менеджер Проекта:

- ✓ представляет Исполнителю информацию, в части их касающейся, по соответствующим запросам;
- ✓ координирует рассмотрение всех чертежей, которые должны быть одобрены Заказчиком до начала строительных работ, а также всю строительную деятельность Исполнителя на площадке.

Технический специалист Заказчика:

- ✓ координирует рассмотрение всех разделов проектов, которые должны быть приняты Заказчиком;
- ✓ координирует всю строительную деятельность Исполнителя;
- ✓ следит за ходом строительных работ в Помещениях для того, чтобы обеспечить высокий уровень качества выполнения работ Исполнителем;
- ✓ следит за соблюдением строительных норм, чтобы Исполнитель не повредил конструкции Здания и не подверг людей, находящихся в Здании и на территории, опасности вследствие некачественных работ по установке электрического, механического и иного оборудования;
- ✓ участвует в приемке монтажа оборудования, проведении испытаний, приемке скрытых работ.

Исполнитель обязан связаться с Менеджером Проекта перед началом проектных и строительных работ в Помещении.

#### **Общие положения**

Исполнитель при проектировании и Обустройстве помещений обязан руководствоваться:

- ✓ Федеральным законом №190-ФЗ от 24.12.2004 г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»,
- ✓ Федеральным законом № 244-ФЗ от 28.09.2010 г. «Об инновационном центре Сколково»,
- ✓ Федеральным законом №123-ФЗ от 22.07.2008 г., «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,
- ✓ Федеральным законом №384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»,
- ✓ «Правилами проекта в сфере инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и сноса объектов капитального строительства», утвержденного Приказом Президента Фонда Сколково № 148 от 13.11.2012.,
- ✓ Перечнем Национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. №1521, а также прочими правовыми актами, регламентирующими проектную и строительную деятельность в Российской Федерации и на территории Инновационного Центра «Сколково».

Перед началом проведения Работ Исполнитель должен направить в адрес Заказчика письменное обращение включающее в себя:

- 1) Сведения о производственной программе и номенклатуре продукции, характеристику принятой технологической схемы производства в целом и характеристику отдельных параметров технологического процесса, требования к организации производства, данные о трудоемкости изготовления продукции.
- 2) Список оборудования и требуемые проектные мощности, необходимые для организации технологического процесса.
- 3) Обоснование количества и типов вспомогательного оборудования, в том числе грузоподъемного оборудования, транспортных средств и механизмов.
- 4) Сведения о логистических процессах, складировании и хранении материалов.
- 5) Сведения о расчетной численности, профессионально-квалификационном составе работников с распределением по группам производственных процессов, числе рабочих мест и их оснащенности (при необходимости).
- 6) Перечень мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований по охране труда при эксплуатации производственных объектов (при необходимости).
- 7) Описание автоматизированных систем, используемых в производственном процессе.
- 8) Результаты расчетов о количестве и составе вредных выбросов в атмосферу и сбросов в водные источники.

- 9) Перечень мероприятий по предотвращению (сокращению) выбросов и сбросов вредных веществ в окружающую среду.
- 10) Сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства, подлежащих утилизации и захоронению, с указанием класса опасности отходов.
- 11) Описание и обоснование проектных решений, направленных на соблюдение требований технологических регламентов.
- 12) Описание мероприятий и обоснование проектных решений, направленных на предотвращение несанкционированного доступа на объект физических лиц.
- 13) После получения предварительного согласования Заказчика, Исполнитель может приступать к разработке Проектной документации.

## **Раздел 1. Проектная документация**

### **1.1 Требования к предоставлению проектной документации**

Исполнитель должен своими силами или силами третьих лиц выполнить разработку рабочей документации на проведение работ по обустройству Помещения. Проектные работы должны быть выполнены в полном соответствии со всеми действующими нормативными документами.

Обязательное требование к разработчику проектной документации наличие действующей лицензии в соответствии с профилем выполняемых работ. Свидетельство о допуске к работам Проектировщика Исполнителя в обязательном порядке прилагается к проектной документации. Проектная документация должна быть выполнена в полном объеме, с надлежащим качеством, и соответствовать всем стандартам, нормам и правилам действующего законодательства.

В срок, обозначенный в пункте 2.1. настоящего Руководства, со дня получения исходных данных для проектирования Исполнитель должен передать рабочий проект в электронном формате DWG программы AutoCAD (2014 или более ранней версии), включая разрезы, технологию и спецификацию оборудования Помещения, а также параметры технологического оборудования Помещения (потребляемая мощность, тепловыделение, нагрузки на конструкции), если иное не указано в Договоре.

### **1.2 Состав проектной документации предоставляемой Заказчику**

#### **1.2.1 Список требуемых чертежей, необходимых для согласования архитектурной части проекта: (масштаб 1:50-1:100)**

Каждый пакет документов при передаче на рассмотрение должен включать, но не ограничиваться, следующими документами:

Архитектурные планы:

- 1) план пола;
- 2) отраженный план потолка;
- 3) план освещения.

Узлы:

- 1) узел крепления к П-профилю;
- 2) узел крепления к колонне.

Основные разрезы:

- 1) поперечные и продольные сечения.

Перечень основных материалов и цветов по RAL в табличной форме.

Пояснительная записка (при передаче документов).

Проектная документация должна включать подробную информацию по следующим аспектам:

1. Освещение
2. Интерьеры: пол, стены, потолок
3. Материалы: износостойкие материалы.

В составе архитектурного проекта, предоставляемом Исполнителем, должны быть:

- 1) пояснительная записка;
- 2) актуальный обмерный план Помещения;
- 3) план вновь возводимых перегородок (если необходимо);
- 4) план напольных покрытий;
- 5) план потолка;
- 6) план расположения светильников;
- 7) план расположения розеток;
- 8) разрезы;
- 9) развертки по стенам;
- 10) узлы;
- 11) ведомость отделки помещений;
- 12) чертеж конструкции для обслуживания коммуникаций;
- 13) сводный план потолка с обозначением всех элементов расположенных на потолке: светильников, вентиляционных решеток, диффузоров, фанкойлов и т.д.;
- 14) план эвакуации из Помещения.

Требования к предоставлению документации на рассмотрение:

Переданный пакет документов принимается на рассмотрение, только при получении полного пакета перечисленной документации. Если передан не полный пакет, то будет направлен перечень с указанием отсутствующей документации. Чертежи должны передаваться/в электронном формате DWG и PDF.

Каждый передаваемый чертеж или документ должен иметь следующую информацию:

- 1) наименование проекта;
- 2) принципиальная схема расположения в комплексе «Технопарк Сколково»;
- 3) дата;
- 4) номер чертежа;
- 5) название чертежа;
- 6) масштаб;
- 7) номер корректировки;
- 8) таблица условных обозначений «Облака» корректировки, при передаче на рассмотрение отредактированного документа;
- 9) кросс-ссылки на листы в смежных разделах Проектной документации, при необходимости.

**1.2.2 Список требуемых чертежей, необходимых для согласования ЭОМ (электрооборудование и материалы) части проекта: (масштаб 1:50-1:100)**

- 1) пояснительная записка;
- 2) схема ВРУ однолинейная;
- 3) планы сети освещения;
- 4) план силовой сети;
- 5) схема разводки вертикальных/горизонтальных кабельных каналов и лотков;
- 6) планы расположения и особенности монтажа слаботочного оборудования;
- 7) аварийное освещение;
- 8) дежурное освещение;
- 9) спецификация оборудования, материалов и арматуры;
- 10) сводная таблица расчета электрических нагрузок;
- 11) ведомость электрических панелей.

**1.2.3 Список требуемых чертежей, необходимых для согласования ОВиК (отопление, вентиляция и кондиционирование) части проекта: (масштаб 1:50-1:100)**

- 1) пояснительная записка с указанием расчетного воздухообмена по зонам;
- 2) план помещений (включая места установки оборудования, все воздуховоды, трубопроводы и точки подключения), аксонометрические схемы систем;
- 3) схема управления системой отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;
- 4) ведомость оборудования;
- 5) спецификации оборудования и материалов;
- 6) детали и узлы крепления к несущим конструкциям Здания.

**1.2.4 Список требуемых чертежей, необходимых для согласования ВК (водопровод и канализация) части проекта: (масштаб 1:50-1:100) (при необходимости)**

- 1) Пояснительная записка с указанием расчетного водопотребления и водоотведения
- 2) План помещения (включая места установки санитарного оборудования, все трубопроводы и точки подключения)
- 3) Схема водоснабжения (планы и аксонометрия)
- 4) Схема канализации (планы и аксонометрия)
- 5) Спецификация оборудования и материалов, сводная таблица водопотребления и водоотведения

Для получения первичного согласования, Исполнитель должен подготовить всю необходимую документацию, включая, но не ограничиваясь:

- 1) объемно-планировочное решение;
- 2) сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы;
- 3) проектные решения по системам пожарной безопасности.

На все строительные и отделочные материалы и оборудование предоставляются сертификаты пожарной безопасности.

**1.3 Состав исполнительной документации, предоставляемой после согласования проекта Заказчиком**

Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ. Исполнительная документация ведется лицом, осуществляющим строительство, и составляется в 5 (пяти) экземплярах, в том числе 1 экземпляр предоставляется на электронном носителе.

**1.4 Состав исполнительной документации:**

- 1) обложка;
- 2) реестр;
- 3) рабочий проект;
- 4) исполнительный проект;



- 5) ведомость изменений и отступлений от проекта.

#### **1.4.1 Архитектурно-строительные решения:**

Журналы: общий журнал работ и сварочных работ.

Акты освидетельствования скрытых работ:

- 1) устройство каркасов перегородок и облицовок стен;
- 2) установка дверных и оконных блоков;
- 3) монтаж закладных элементов;
- 4) антисептирование и антипирирование деревянных изделий и конструкций;
- 5) устройство стяжки;
- 6) гидроизоляция поверхностей;
- 7) укладка плитки;
- 8) монтаж металлоконструкций;
- 9) антикоррозийная защита металлических конструкций и сварных соединений.

#### **1.4.2 Внутренние сети электроснабжения и электроосвещения:**

Журналы: общий журнал работ и кабельный журнал.

Акты освидетельствования скрытых работ:

- 1) прокладка сетей электроснабжения и электроосвещения за обшивкой стен, за потолками, под штукатуркой;
- 2) устройство проходов через стены и перегородки сетей электроснабжения и электроосвещения.

Акты испытаний и ведомости:

- 1) акт готовности строительной части к производству электромонтажных работ;
- 2) акт проверки осветительной сети на функционирование и правильность монтажа установленных автоматов;
- 3) акт проверки осветительной сети на правильность зажигания внутреннего освещения;
- 4) ведомость технической документации, предъявляемой при сдаче-приемке электромонтажных работ;
- 5) ведомость смонтированного электрооборудования;
- 6) протокол измерений сопротивления изоляции;
- 7) протокол проверки сопротивления цепи «фаза-нуль»;
- 8) протокол визуального осмотра смонтированного оборудования;
- 9) протокол проверки обеспечения условий срабатывания УЗО;
- 10) акт технической готовности электромонтажных работ;
- 11) акт допуска электроустановки в эксплуатацию.

#### **1.4.3 Отопление, вентиляция и кондиционирование, Внутренние сети водоснабжения и водоотведения:**

Акты освидетельствования скрытых работ:

- 1) прокладка сетей за обшивкой стен, за потолками, под штукатуркой, в основании пола;
- 2) устройство проходов через стены и перегородки сетей.

Акты испытаний и ведомости:

- 1) акт гидростатического и манометрического испытания на герметичность;
- 2) паспорта наладки вентиляционных систем;
- 3) акт приемки и сдачи в эксплуатацию систем вентиляции;
- 4) акт приемки систем кондиционирования воздуха;
- 5) акт испытания систем внутренней канализации и водостоков;
- 6) акт приемки системы и выпусков внутренней канализации;
- 7) акт индивидуального испытания оборудования;
- 8) ведомость смонтированного оборудования.

Сертификаты и паспорта качества на применяемые материалы и оборудование, санитарно-эпидемиологические заключения, сертификаты пожарной безопасности. При необходимости, Заказчик имеет право потребовать документы, не указанные в данном перечне.

#### **1.4.4 Порядок сдачи исполнительной документации:**

1. Формируется пакет документов: на бумажном носителе – 4 экземпляра и 1 экземпляр на электронном носителе.
2. После принятия Помещения в эксплуатацию все экземпляры представляются Заказчику для проверки состава и отметки реестров.
3. Принятие документации оформляется официальным письмом от Исполнителя с отметкой Заказчика.

## **Раздел 2. Процесс рассмотрения документации Заказчиком**

### **2.1 Порядок предоставления чертежей на рассмотрение**

Исходная документация передается Заказчиком путем направления файлов в программе AutoCAD на электронный адрес, предоставленный Исполнителем для этих целей Менеджеру Проекта. Технические условия на Помещение передаются на бумажном носителе по Акту передачи исходных данных Исполнителю. Исходная информация содержит архитектурные планы этажей с разрезами, конструктивные решения с расчетными нагрузками на перекрытие, путями прохождения инженерных сетей: вентиляция, кондиционирование, электрообеспечение, водоснабжение,

канализацию, пожаротушение с указанием точек подключения к инженерным сетям, и должна быть выполнена в соответствии со строительными нормами и правилами. На каждом этапе должны быть соблюдены следующие сроки:

- 1) Исполнитель не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения проектной документации обязуется разработать и предоставить Заказчику – на согласование Проект, выполненный в соответствии со строительными нормами и правилами. Первично проектная документация передается на электронном носителе в программе AutoCAD.
- 2) Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней обязуется рассмотреть/выдать замечания/согласовать Проект, либо направить в адрес Исполнителя свои замечания. При неполучении Исполнителем по истечении указанного срока замечаний или его согласования Проект считается утвержденным заказчиком. Если Заказчик предоставляет замечания на Проект, то Исполнитель обязан рассмотреть замечания и повторно предоставить Проект на согласование в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения замечаний.
- 3) Затем в 4 (четыре) печатных копиях и на электронном носителе (CD) после того как Исполнитель получит уведомление о согласовании в электронном виде. Чертежи должны быть предоставлены в формате AutoCAD 2014 или более ранней версии, фотографии в формате JPEG или PDF, текстовые документы в формате PDF или Word.
- 4) Заказчик имеет право не принять на рассмотрение, проектную документацию, подготовленную в несоответствии с требованиями данного Руководства.
- 5) За нарушение Исполнителем сроков, установленных данной статье настоящего Руководства, в случае отсутствия в этом вины Заказчика, Стороны руководствуются условиями Договора.

## **2.2 Рассмотрение и Комментарии к Проекту и внесение исправлений в проектную документацию**

После того, как Исполнитель предоставит проектную документацию, Заказчик должен вернуть 1 (одну) копию Проектной документации. Документация с пометкой «Согласовано», «Не принято», или «Согласовано – с замечаниями», и с приложенными к ним замечаниями и примечаниями (если они есть) передается Исполнителю в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Если проектная документация будет оценена Заказчиком «Не принято», то Исполнитель должен переделать проектную документацию в соответствии с требованиями, изложенными в данном документе, и повторно представить ее на согласование Заказчику в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Исполнитель должен внести изменения в проектную документацию с учетом замечаний и примечаний Заказчика (если они есть). Предоставить копии доработанной проектной документации Заказчику с учетом замечаний и комментариев в течение 10 (десяти) рабочих дней.

## **2.3 Утверждение принятых проектных решений и согласование проекта**

Проектные чертежи, имеющие пометку «Согласовано», или доработанные проектные чертежи, с учетом всех ранее сделанных замечаний и примечаний Заказчика, должны быть подписаны Сторонами, после чего их будут считать «Утвержденными проектными решениями».

Ответственность за выполнение этих требований лежит на Исполнителе. Приемка рабочего проекта и/или подписание исполнительной документации не означает, что Заказчика, или его архитектор, берет на себя ответственность за то, что рабочий проект или исполнительные чертежи Заказчика являются точными и достаточными. Ответственность за все эти вопросы лежит исключительно на Исполнителе.

Исполнитель обязан согласовать проекты инженерных систем в соответствующих органах государственного надзора не позднее Даты согласованной с Заказчиком. По дополнительному согласованию с Заказчиком согласование проектов Исполнителя производится в составе проектной документации объекта.

## **2.4 Изменения в «утвержденных проектных решениях»**

Любые изменения в «Утвержденных проектных чертежах», потребованные государственными согласующими инстанциями, должны быть представлены на рассмотрение Заказчику.

# **Раздел 3. Стандартные требования по проектированию**

## **3.1 Требования к архитектурным решениям интерьеров**

Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Исполнитель должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, не наносящие вред здоровью и безопасности людей.

## **3.2 Требования к отделочным материалам**

- 1) Все материалы, применяемые для отделки помещений, должны соответствовать требованиям и стандартам РФ и иметь соответствующие пожарные и санитарно-гигиенические сертификаты, а также соответствовать системе LEED Silver.
- 2) Все материалы, применяемые для отделки помещений, должны иметь сопротивление различным видам физико-механических и химических воздействиям.
- 3) При производстве отделочных работ предусмотреть отделку стен и потолка специальными звукопоглощающими материалами, корректирующими акустическую среду данных Помещений.

- 4) При производстве отделочных работ разрешено использование только негорючих материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.
- 5) Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются или могут классифицироваться как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиброглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Исполнитель не уверен в классификации конкретного материала, он обращается к Заказчику с письменным запросом и не приступает к использованию такого материала до получения письменных указаний Заказчика.

#### **3.2.1 Рекомендуемые отделочные материалы**

При отделке Помещения рекомендуется применение следующих материалов:

- 1) Высококачественная керамическая/керамогранитная плитка.
- 2) Стекло: остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла, со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного без рисунков на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения работ законодательным нормам.
- 3) Нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с полированной, матовой (обработанной стальной щеткой) или текстурированной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн Помещения, и подлежат утверждению с Заказчиком.
- 4) Массивные пластиковые поверхности.
- 5) Гипсокартон.
- 6) Окрашенный гипс.

#### **3.2.2 Запрещенные отделочные материалы**

Если иное отдельно не согласовано с Заказчиком, применение ниже перечисленных материалов при отделке Помещений (включая Внутренний Фасад) не допускается:

- 1) поликарбонат;
- 2) не строганное дерево;
- 3) фанера;
- 4) необработанный алюминий с поверхностью после прокатки;
- 5) линолеум низкого качества;
- 6) низкокачественные ковровые покрытия;
- 7) любые материалы, создающие опасность пожара или опасные для здоровья людей;
- 8) также материалы, являющиеся, по мнению Заказчика, низкокачественными, недолговечными или создающими трудности при эксплуатации.

### **3.3 Требования к полам**

- 1) При обустройстве пола Помещения необходимо обеспечить плавный переход от пространства Помещения к общей зоне на одной отметке. Весь каркас и настил, используемый для создания платформ, должен быть выполнен из негорючих материалов. Платформы должны выдерживать заданные эксплуатационные нагрузки, определяемые по строительным нормам в соответствии с назначением платформ. Пол платформы должен быть покрыт приемлемым отделочным материалом.
- 2) Все используемые типы отделки полов должны стыковаться на одном уровне во избежание опасности для посетителей споткнуться. Для перехода от коврового покрытия к твердым материалам покрытия пола следует использовать специально изготавливаемые износостойкие переходные накладки. Все элементы над температурными швами должны быть выполнены из металла и установлены заподлицо с поверхностью пола.
- 3) Использование открытых электрических проводников не допускается. Запрещается прокладка электрических, в том числе слаботочных проводов поверх покрытия пола.

Не допускается использование: настил пола из акрилового пластика, открытые бетонные полы.

### **3.4 Защита от пожара и распространение дыма и противопожарная система**

В соответствии с нормативными актами РФ.

### **3.5 Инженерные системы**

#### **3.5.1 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (ОВиК)**

Технические характеристики систем отопления, вентиляции и кондиционирования отражены в Технических условиях, передаваемых Исполнителю.

#### **3.5.2 Электрическое оборудование**

Все электрическое оборудование, независимо от того, является ли оно частью новой системы или изменением существующей электрической системы, должно соответствовать приведенным ниже критериям. Проектирование и монтаж электропроводки осуществляется в соответствии с требованиями Заказчика и нормативными положениями.

- 1) Исполнитель должен установить электрический щит со всеми требуемыми переключателями и выключателями. В Помещении Исполнитель устанавливает счётчик электроэнергии. Тип счетчика определяет Заказчик.
- 2) Заказчик вводит силовой кабель в Помещение (точка подключения). Проводка кабеля от точки подключения до электрического щита, и установка наконечников производится Исполнителем за свой счет. Электрический

щит устанавливается Исполнителем за свой счет. Электрический щит должен быть установлен до того, как Заказчик подведет электропитание в Помещение.

- 3) Исполнитель должен обеспечить селективность электрической защиты в точке подключения к сетям Заказчика и вводного устройства Помещения.
- 4) Исполнитель сам несет ответственность за то, чтобы на месте проверить все существующие условия, которые повлияют на предполагаемые работы Исполнителя, и отразить эти условия в окончательных чертежах, до того, как предоставлять планы на рассмотрение Заказчику.

Требования к проектированию и монтажу электрической системы включает следующее:

- 1) Должны быть показаны предоставляемые Заказчиком места подключения и главный распределительный щит с учётом электроэнергии, в Помещениях, которые указал Заказчик.
- 2) Все проводники должны быть медными, с изоляцией, должны быть установлены в трубчатых кабелепроводах, и должны иметь цветную кодировку.
- 3) Вся электропроводка и кабелепроводы должны быть скрытыми или проложены в лотках.
- 4) Все кабели прокладываемые Исполнителем должны быть не горючими.
- 5) Освещение выхода и аварийное освещение, в соответствии с требованиями установленных государством правил.

Поскольку электрическая мощность, выделяемая для каждого Помещения, ограничена, Заказчик рекомендует использование энергосберегающего типа светильников.

Не допускается использование:

- 1) люминесцентных светильников без электронных балластов
- 2) ламп высокой интенсивности (ДРЛ и т.п.)
- 3) открытых (не имеющих плафонов) ламп накаливания и люминесцентных светильников
- 4) светильников с открытыми неоновыми лампами (трубками)
- 5) полностью открытыми или цветными лампами накаливания

Если места установки люминесцентных светильников просматриваются из Зон общего пользования, светильники должны быть встроенными и иметь параболические отражатели. Не допускается использование:

- 1) штампованных профилированных пластиковых рассеивателей;
- 2) люминесцентных светильников с полностью открытыми лампами в зоне видимости посетителей;
- 3) люминесцентного освещения в Контрольной Зоне;
- 4) люминесцентных светильников 60X60см с открытыми люминесцентными трубчатыми лампами.

В каждом Помещении должно быть предусмотрено аварийное освещение, включая служебные помещения и пути эвакуации из Помещения.

Параметры электроснабжения: 380/220 В, 5-проводная схема (3 фазы + нейтраль + заземление), 50 Гц переменного тока. Если специально не оговорено иное, вся электропроводка во всех зонах Помещения должна быть выполнена в трубах, скрытым методом, и прокладываться по кратчайшим возможным путям между начальной и конечной точками. Все трубы должны быть надлежащим образом закреплены.

Трубки устанавливаются параллельно горизонтальным и вертикальным линиям стен, потолков и пола. На поворотах допускается либо изгиб трубки под углом в 90° или 45°, либо использование стандартной специальной арматуры.

Разрешается применение только металлических или полихлорвиниловых трубок. Установка открытых кабельных лотков допустима лишь в запотолочном пространстве. Установка гибких трубопроводов допустима лишь на коротких заключительных участках подключения к светильникам и оборудованию.

Необходимо предусмотреть возможность доступа к местам соединения, распаячным коробкам и трансформаторам.

Требования к электрооборудованию:

- 1) Все материалы для электромонтажных работ должны быть новыми, высококачественными и иметь необходимые сертификаты. Информацию по производителям и моделям продукции, разрешенным к применению, смотри в разделе Стандартное оборудование комплекса «Технопарк Сколково».
- 2) Все работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями СНиП, Правилами Устройства Электроустановок (далее именуемыми «ПУЭ») и иными применимыми нормативными актами.
- 3) Автоматические выключатели розеточных групп и оборудования на распределительном щите должны быть снабжены защитой по току утечки, рассчитанной на 0,03 Ампера.
- 4) Распаячные и монтажные коробки под оконечные устройства должны быть изготовлены из оцинкованной стали или штампованы из одного куска поливинилхлорида (ПВХ). При установке таких коробок во влажных или незащищенных местах Исполнитель должен согласовать с Заказчиком необходимый тип коробки. Монтажные коробки для электроустановочных изделий (т.е. выключателей, штепсельных розеток и т.п.) должны полностью закрываться и крепиться шурупами или с помощью разрешенных к применению кронштейнов.
- 5) Осветительная арматура должна крепиться к кронштейнам, согласованным с Заказчиком.
- 6) Напольные штепсельные розетки должны быть скрыты в напольных монтажных коробках, тип которых согласовывается с Заказчиком.
- 7) Рубильники должны быть без плавких вставок и рассчитаны на стандартный рабочий ток. Каждый электродвигатель, невидимый от основного выключателя или щитка, с которого он питается, должен быть снабжен дополнительным рубильником в непосредственной близости от двигателя. Рубильники не должны крепиться на трубки или короба.



- 8) Магнитный пускатель электродвигателя должен быть рассчитан на рабочий ток и иметь обмотку на 220/380 В, 50 Гц.
- 9) Таблички на оборудовании и щитах во всем Здании должны быть стандартного типа.
- 10) Электродвигатели и их подключение должны соответствовать требованиям СНиП и ПУЭ.

## **Раздел 4. Требования к проведению Работ**

### **4.1 Общие сведения**

В данном разделе представлены инструкция по допуску Исполнителя к работам по обустройству помещения и основные правила проведения строительных работ, которые должны соблюдаться всеми Подрядчиками, Субподрядчиками и поставщиками Исполнителя в комплексе «Технопарк Сколково». Все работы, независимо от того, выполняются ли они Подрядчиком, Субподрядчиком или непосредственно Исполнителем, должны производиться в соответствии с требованиями, оговоренными в данном Руководстве. Нарушение данных правил и норм приведет к задержке темпов строительства. Исполнитель несет полную ответственность перед Заказчиком за любую деятельность, связанную с выполнением работ его Подрядчиками и Субподрядчиками, если таковые имеются, а также поставщиками материалов и работниками, имеющими отношение к строительным работам и заводу торгового оборудования и товаров.

### **4.2 Передача помещения Исполнителю, начало работ.**

Заказчик передает Исполнителю Помещение Акту Допуска (Приложение №1) для проведения отделочных и иных работ, согласно Договору. Стороны согласуют сроки и порядок выполнения работ, включение в такой Перечень и одобренных Заказчиком. Помещение считается готовым для передачи Исполнителю для выполнения отделочных работ, если выполнены следующие условия:

- 1) периметр Помещения закрыт от внешних атмосферных воздействий;
- 2) завершено строительство шахт, проходящих через Помещение (за исключением, технологических проемов, которые могут быть закрыты позже);
- 3) помещение освобождено от крупного строительного мусора и постороннего оборудования;
- 4) завершено строительство плит перекрытия в Помещении (за исключением, технологических проемов, которые могут быть закрыты позже);
- 5) обеспечен проход (не заблокированы пути доступа) в Помещение подрядчикам Исполнителя для доставки стройматериалов и выполнения отделочных работ.

При этом Исполнитель дает свое согласие на то, что в случае, если Общестроительные Работы не будут выполнены до указанного периода времени, Дата Допуска переносится до даты, в которую будут выполнены указанные работы, о чем Заказчик письменно уведомляет Исполнителя не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до новой Даты Допуска.

В указанную в Уведомлении Дату, Исполнитель обязан обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя для осмотра Помещения, осуществления обмера Помещения и подписания Акта Допуска.

### **4.3 Проверка соответствия передаваемых Помещений**

Перед началом проектирования и строительства Исполнитель должен провести физическую инспекцию Помещения на строительной площадке, для того чтобы проверить физические размеры Помещения. В случае невыполнения данного условия Исполнителем Заказчик не будет нести ответственности за несоответствие чертежей и фактически построенного Помещения.

### **4.4 Работы, производимые Исполнителем**

Все работы, подлежащие выполнению Исполнителем, не должны повредить Помещениям или Зданию, а также ни одну из их частей, и должны быть выполнены следующим образом: любое оборудование, крепящееся к несущей конструкции Здания или поддерживаемое несущей конструкцией Здания, пожарная сигнализация, автоматическая система пожаротушения, и любые работы, которые требуют пенетраций в ограждающих конструкциях здания, должны быть поручены подрядчику Заказчика.

### **4.5 Рабочая сила и материалы**

Если иное специально не оговорено в Соглашении, Исполнитель обеспечивает и оплачивает наем рабочей силы, поставку материалов, оборудования, инструментов, строительного оборудования, механизмов, временное и постоянное подключение к инженерным системам Здания, транспорт и другие средства и услуги, необходимые для надлежащего выполнения и завершения работ.

### **4.6 Требования, которые необходимо выполнить до начала работ**

Фактическому выполнению Работ (началу Работ) предшествуют передача Заказчиком Исполнителю исходной документации для проектирования, а также согласование Сторонами проектной документации, подготовленной Исполнителем.

До момента начала Работ Исполнитель должен подготовить проектную документацию, в том числе Рабочий Проект, а также иные разделы рабочей документации, описывающей объем Работ «Проектная Документация».

До начала выполнения Исполнитель обязуется согласовать с Заказчиком Проектную Документацию, подготовленную им в полном объеме. Заказчик также вправе потребовать от Исполнителя предоставления дополнительной информации

или документов, которые потребуются для рассмотрения и согласования Проектной Документации. В таком случае срок рассмотрения Проектной Документации Заказчиком увеличивается на период времени, в течение которого Исполнитель подготавливает и передает Заказчику дополнительно запрошенные документы и информацию.

**4.7 Перед началом работ, за 10 (десять) календарных дней до Даты Допуска, Исполнитель должен предоставить Заказчику:**

- 1) Комплект Учредительных документов.
- 2) Доверенность на лицо, которое в дальнейшем будет представлять интересы Исполнителя по всем вопросам по форме, указанной в Приложении №3.
- 3) Один полный комплект рабочих чертежей со штампом Заказчика «Принято».
- 4) Договор страхования (страховой полис) согласно условиям Руководства.
- 5) Учредительные документы, действующее СРО на подрядную организацию, выполняющие работы.
- 6) Письмо установленной формы (Приложение №2) о намерении провести ремонтно-строительные работы в помещениях, с указанием: названий привлекаемых подрядных организаций, видов работ, сроков их начала и ориентировочного окончания (График выполнения работ), график погрузо-разгрузочных работ и прибытия автотранспорта, ответственных лиц за проведение работ от Исполнителя и от подрядчика с указанием контактных данных, ответственных лиц по технике безопасности (пожарной безопасности и электробезопасности) от подрядчика с указанием контактных данных; контактные телефоны ответственных лиц от Исполнителя.
- 7) Контакт-лист Исполнителя, с указанием всех контактных лиц по проекту, контактных данных и должностей.
- 8) Заявку на допуск Исполнителя на объект капитального строительства (Приложение №4).
- 9) Приказ о назначении представителя, уполномоченного действовать от имени Исполнителя.
- 10) Приказ о назначении ответственного руководителя за безопасное производство работ ( ПРИКАЗ от 1 июня 2015 г. № 336н об утверждении правил по охране труда в строительстве).
- 11) Приказ о назначении ответственного за электробезопасность, удостоверение об аттестации и протокол проверки здания (ПТЭЭП, ПУЭ).
- 12) Приказ о назначении ответственного за противопожарную безопасность (Постановление от 25 апреля 2012 г. п 390 о противопожарном режиме, СНиП 21-01-97).
- 13) Протоколы (копии) аттестации ответственных руководителей по охране труда и пожарной безопасности.
- 14) Приказ о назначении ответственного за производство работ на высоте (при их наличии) (ПРИКАЗ от 28 марта 2014 г. N 155н Об утверждении правил по охране труда при работе на высоте).
- 15) Приказ о назначении ответственного за промышленную безопасность (Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности «Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения» (утв. приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 ноября 2013 г. № 533)

**4.8 Перед началом СМР, Исполнитель должен получить одобрение в соответствующих надзорных органах:**

- 1) Штемпель о работе на стройке и о проверке безопасности от Заказчика.
- 2) Пропуски для рабочих от Представителя Заказчика.
- 3) Специальное разрешение Представителя Заказчика на все виды вертикальных и горизонтальных транспортных средств более 500 кг.
- 4) Получить копию настоящего Руководства, Технические условия на подключение индивидуальных внутренних систем к инженерным сетям объекта.
- 5) Справку о проведении вводного инструктажа по ОТ и ПБ.

**4.9 Представители Исполнителя**

Назначить приказом компетентного представителя Исполнителя (Руководитель Проекта), с которым Представитель Заказчика будет иметь взаимодействие в вопросах эксплуатации Помещения, производимых в этом Помещении строительно-монтажных, отделочных и пуско-наладочных работ. Кроме того, иметь оперативную связь с ним в любое время, по текущим и чрезвычайным вопросам. Предусмотреть лицо, заменяющее представителя Исполнителя (Заместитель руководителя) во время его отсутствия, наделенное теми же полномочиями.

К представителю Исполнителя предъявляется обязательное требование по соответствию занимаемой должности, технической квалификации. Предоставить Заказчику оригинал приказов о назначении Руководителя и его заместителей и/или доверенности на Руководителя и его заместителей с указанием вверенных им полномочий.

Ответственное лицо должно обладать соответствующими полномочиями, иметь доверенность от Исполнителя на получение корреспонденции и представление интересов Исполнителя в отношениях с Заказчиком, связанных с оперативным решением текущих вопросов. Ответственное лицо должно обладать возможностью круглосуточной Представителем Заказчика на случай возникновения чрезвычайных обстоятельств.

Ответственный представитель от Исполнителя перед началом Работ обязан:

- 1) Пройти вводный инструктаж «О правилах проезда и стоянки транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории комплекса «Технопарк Сколково» рабочих, времени работы, обязательного перерыва в ремонтно-строительных работах, мерах безопасности при производстве работ». Предоставить график прибытия автотранспорта с материалами необходимыми для производства работ не менее чем за 24 часа до прибытия до 16:00 текущего дня на следующий день.

- 2) Передать Представителю Заказчика список лиц, допущенных к производству работ в Помещении, а также сведения о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии. Оформить Допуск в переустраиваемое Помещение сотрудников и рабочих строительных организаций в соответствии с поданной заявкой – отдельно на каждого подрядчика или субподрядчика, предоставить список их работников, список телефонов для круглосуточной связи с представителем Исполнителя, его подрядчиков и субподрядчиков.
- 3) Предоставить нотариально заверенные копии Свидетельств о допуске к работам всех Подрядчиков и Субподрядчиков в соответствии с производимыми ими работами.
- 4) Оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемое помещение): исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением промышленного изготовления; ёмкостью для сбора пищевых и жидких производственных отходов; медицинской аптечкой для оказания первой медицинской помощи; средствами первичного пожаротушения; средствами санитарной гигиены.

#### **4.10 Сроки и порядок производства Работ**

С Даты Допуска Исполнитель получает доступ к Помещению с целью осуществления Работ. После окончания Работ Исполнитель в течение 1 (Одного) месяца обязан предоставить Заказчику рабочую документацию на все виды выполненных работ.

Работы Исполнителя должны быть выполнены тщательно, профессионально и первоклассным образом, и должны быть в исправном и пригодном к использованию состоянии на момент их завершения. Работы должны выполнять организации, имеющие все необходимые для этого, предусмотренные законодательством РФ разрешения.

Исполнитель должен заплатить за все необходимые разрешения и/или выплатить платежи, требуемые государственными согласующими инстанциями и/или компаниями, предоставляющими коммунальные услуги, в отношении работ Исполнителя.

После окончания строительно-монтажных работ Исполнитель обязан выполнить испытания инженерных сетей силами аттестованной для проведения сертификационных испытаний лаборатории с оформлением технического отчета.

Исполнитель, по завершению выполнения работ в Помещении передает Заказчику исполнительную документацию в составе, обозначенном в настоящем Руководстве, включая Исполнительную документацию, Акты освидетельствования выполненных работ и протоколы испытаний инженерных систем, Сертификаты и паспорта на материалы, включая сертификаты пожарной безопасности на материалы и оборудование, Паспорта и инструкции на оборудование, контактные данные поставщиков оборудования. Исполнитель обязуется получить допуск в эксплуатацию смонтированных сетей в территориальном органе государственного надзора. По указанию Заказчика допуск производится самостоятельно или в составе объекта.

Исполнитель обязуется представить Помещение Рабочей комиссии по приемке Помещения.

#### **4.11 Требования к Исполнителю**

Исполнитель обязан обеспечить проведение своими подрядчиками и субподрядчиками строительно-монтажных работ в Помещении в соответствии с настоящим Руководством в части, не противоречащей техническими и иными нормами Российского Законодательства.

Исполнитель обязан обеспечить присутствие представителя подрядной организации, работающего полный рабочий день, на все время выполнения работ в Помещении.

Исполнитель, по указанию Заказчика, обязан обеспечить выполнение подрядной организацией выполнения подготовительных работ для временного подключения инженерных систем.

Исполнитель обязан обеспечить складирование материалов, оборудования и инструмента в пределах Помещения или в специально отведенных для этого местах, по указанию Представителя Заказчика.

Исполнитель обязан ежедневно, по завершении работ обеспечить уборку мусора из помещения его в контейнеры, расположенные в специально отведенных для этого местах.

Все работы по резке должны проводиться внутри Помещений или за пределами Здания, в специально отведенных для этого местах, согласованных с Представителем Заказчика. Работы по резке или слому на бетонном полу производятся с письменного разрешения Заказчика. За нанесение ущерба во время прокладки труб для кабеля и оборудования в Помещении и под ними ответственность несет Исполнитель. Любая прокладка труб, проходящих через отверстия в полах, стенах или перегородках, должны быть взяты в «рубашку», чтобы не могли проникнуть запахи и штукатурка, и покрыты изоляцией против пожара. Должны быть выдержаны все показатели, связанные с противопожарными правилами.

Внутри Здания запрещено проводить сварочные работы, связанные с креплением элементов к основному Зданию за исключением работ по монтажу подвесных потолков или осветительной арматуры, а также в случаях, когда нет возможности прибегнуть к иному виду крепления. В этом случае данный вид работ должен быть рассмотрен и утвержден Заказчиком до начала работ. Работы, связанные с внесением изменений, дополнений или усилений в основное здание, не могут быть произведены без получения разрешения Представителя Заказчика. Для рассмотрения возможности проведения вышеперечисленных работ Исполнитель должен передать Заказчику проект, подготовленный уполномоченными организациями с приложением тщательно проведенного инженерного расчета.

Песок, цемент, гипс и т.д., которые будут использоваться во время производства работ, не могут перевозиться насыпью в открытых тачках.

В том случае, если Исполнитель выполняет строительно-монтажные работы после открытия «Технопарк Сколково» для коммерческой деятельности – такие работы могут осуществляться только после установки Исполнителем сплошного ограждения высотой от пола до перекрытия, не имеющего отверстий и/или дверей, кроме тех случаев, когда в Помещении нет заднего выхода.

Исполнитель отвечает за сохранность Помещений и материалов во время рабочего и не рабочего времени проведения ремонтных работ. В течение всего периода выполнения Исполнителем работ в Помещении, риск случайной гибели или повреждения имущества, находящегося в Помещении, а также результата выполненных работ возлагается на Исполнителя.

#### **4.12 Меры безопасности, пожарная безопасность и сварочные работы**

Исполнитель обязан взять на себя решение вопросов по обеспечению правил и мер безопасности труда рабочих и сотрудников (защитные каски, сертифицированный инструмент, ограждающие конструкции, пояса и прочее) на время Обустройства Помещения, а также соблюдать условия, определенные действующим законодательством РФ.

Перед началом работ Руководитель проекта Исполнителя получает вводный инструктаж по ПБ и ОТ, затем проводит данный инструктаж по требованиям и правилам по безопасности при выполнении строительных и отделочных работ сотрудникам, задействованным в Обустройстве Помещения. Руководитель проекта Исполнителя контролирует и требует неукоснительного исполнения данных требований, правил и мер безопасности производства работ в комплексе «Технопарк Сколково».

Сварочные работы в помещении должны проводиться только ввиду отсутствия возможности их проведения за пределами здания и возможности применения более безопасного метода, квалифицированным персоналом, с выполнением требований всех норм по технике безопасности и противопожарных норм.

В помещениях, оборудованных спринклерной системой, при отключении подачи воды в спринклерной системе не допускается осуществление сварочных работ и работ по резке.

Если сварочные работы производятся в помещении, подключенном к системе пожарной сигнализации, изолироваться должен только тот участок, в котором проводятся работы. Как только работы закончатся, участок должен быть приведен в прежнее состояние.

После выполнения сварочных работ, через каждый час на протяжении 5 (пяти) часов подряд, квалифицированный специалист обязан осуществлять осмотр места осуществления сварочных работ и прилегающее пространство на предмет выявления возможного возгорания.

Любые сварочные работы осуществляются с письменного разрешения Представителя Заказчика, выдаваемого с учетом работ, производимых на прилегающей к предполагаемому месту сварки территории.

Перед началом работ место, где будут проводиться сварочные работы, в радиусе 15 м должно быть освобождено от горючих материалов и воспламеняющихся жидкостей. Должны быть обработаны и приведены в безопасный вид все покрытия пола, которые могут воспламениться. В число мест, подвергаемых обработке, входят также пустоты, входы и отверстия в стенах, полах и потолках. В местах, где риск возникновения пожара достаточно высок или при проведении основных работ расстояние в 15 м может быть увеличено.

В установленных участках проведения работ полы, которые могут воспламениться, должны быть покрыты плитами из негорючих материалов, либо на них должна наноситься вода, либо они должны быть покрыты большим количеством песка. Необходимо особенно тщательно соответствующим образом обеспечить покрытие пустот на полах.

В случае если в радиусе 15 м не удалось убрать горячие материалы, необходимо прикрыть их негорючими или замедляющими горение материалами. Возгораемые жидкости должны быть неукоснительно вынесены за пределы участка проведения работ.

Полы должны быть подметены и очищены. Сварочные работы никогда не должны проводиться в атмосфере, насыщенной горящими газами и возгораемой пылью. Возгораемые растворители не должны быть использованы для очищения поверхностей перед проведением сварочных работ.

На всех участках, где проводятся сварочные работы, должны быть обеспечена хорошая вентиляция, потому что проведение работ может сопровождаться выделением большого количества дыма и пара.

На участке, где проводятся сварочные работы, должны находиться в необходимом количестве (по меньшей мере, 2) сертифицированные огнетушители. Они должны быть готовы для аварийного использования. Исполняющие сварочные работы, должны быть проинструктированы в отношении пользования этими огнетушителями.

Персонал, выполняющий сварочные работы, обязан знать, как можно покинуть помещение, как пользоваться пожарной сигнализацией и вызвать пожарных.

По окончании сварочных работ горячие кончики электродов сварочных аппаратов и другие горячие использованные материалы должны быть собраны безопасным способом и утилизированы.

По окончании работ все сварочное оборудование должно быть перенесено в безопасное место.

До начала выполнения сварочных, огневых работ Исполнитель обязан оформить у Заказчика наряд-допуск.

#### **4.13 Страхование**

С Даты Допуска и начала ведения строительных работ Исполнителя до даты их завершения, Исполнитель обязан обеспечить следующее страхование:

1. Полное страхование гражданской ответственности.
2. Полное страхование на случай повреждения имущества.
3. Страховка на случай пожара и расширенное страхование на суммы.



В случае если Исполнитель не предоставит одного из перечисленных выше договоров страхования, то Заказчик вправе отказать и не допустить/остановить работы Исполнителя до момента предоставления страхового договора, при этом вся ответственность за задержку работ ложиться на Исполнителя.

#### **4.14 Перед началом работ**

При подписании Акта Допуска Исполнитель осуществляет осмотр Помещения и совместно с Заказчиком осуществляет обмеры Помещения. Перед началом подготовки проектной документации представитель Исполнителя совместно с представителями проектировщика, подрядчика (на его усмотрение) осуществляют осмотр помещения с целью определения его фактического состояния.

Исполнитель обязан:

- 1) предварительно согласовать с Заказчиком все посещения объекта строительства до Акта Допуска и начала проведения работ в Помещении, порядок проведения которых определен настоящим Руководством. Во время нахождения на строительной площадке представители Исполнителя и его подрядных организаций обязаны соблюдать все правила безопасности;
- 2) ознакомить с настоящим Руководством ответственных лиц Исполнителя, которые будут выполнять работы по отделке и/или руководить такими работами;
- 3) произвести установку приборов учета используемых энергоресурсов. Исполнитель производит подключение к временным источникам энергоснабжения в присутствии ответственного лица Заказчика. При подключении стороны оформляют Акт о фиксации первичных показаний счетчиков учета энергоресурса и Акт о разграничении эксплуатационной ответственности за состояние участков инженерной сети энергоснабжения;
- 4) обеспечить средствами пожаротушения и оказания первой медицинской помощи. Исполнитель производит закупку и обеспечение указанных средств своими силами и за свой счет;
- 5) обеспечить закрытие периметра Помещения и установить запирающие устройства (двери, замки и т.п.) перед началом производства работ внутри Помещения и перед завозом строительных материалов. Заказчик не несет ответственности перед Исполнителем за сохранность имущества Исполнителя, находящегося в Помещении в течение всего периода Работ.

На период производства Работ Заказчик предоставляет Исполнителю точку временного подключения к источникам электроэнергии, водоснабжения и канализации (если необходимо).

Все лица, допущенные к производству работ, должны иметь допуск по профессии, проинструктированы по правилам технической эксплуатации электроустановок, правилам охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

При выполнении работ непосредственно вблизи проходов в общественных местах необходимо специальное разрешение Заказчика, опасная территория должна быть ограждена. Производство работ без такого разрешения и наличия ограждений категорически запрещено.

#### **4.15 Приостановка работ**

Заказчик оставляет за собой право контролировать производство работ по обустройству Помещения. Оценивать их соответствие требованиям настоящего Руководства, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Руководства, или работы, которые, по мнению Заказчика, представляют собой потенциальную опасность для Здания или людей, находящихся в нем. Возобновление таких работ разрешается только после устранения причин, вынудивших Заказчика остановить работы. При этом Заказчик не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой работ Исполнителем.

#### **4.16 Время работы Офиса Заказчика**

Офис имеет следующий график работы: Понедельник – Пятница с 08:30 до 17:30, за исключением установленных государственных праздничных дней.

#### **4.17 Допуск в Помещение во время работ по Обустройству Помещения**

Вход персонала Исполнителя, его подрядных организаций осуществляется через согласованный вход комплекса «Технопарк Сколково» в соответствии с заранее согласованными списками и при предъявлении сотрудникам охраны Здания пропуска и документов, удостоверяющих личность.

Заявку на допуск Исполнителя на объект капитального строительства оформляется на бланке установленного образца. Пропуска для персонала Исполнителя, его подрядных организаций оформляются на основании заявки, предоставленных Исполнителем в течение 10 (десяти) календарных дней.

Находясь в Здании, персонал Исполнителя обязан соблюдать следующие правила:

- 1) Персонал Исполнителя, допущенный на строительную площадку, должен всегда, при нахождении на строительной площадке иметь при себе пропуск и предъявлять его по требованию. В связи с этим пропуск необходимо вложить в «бейдж» и носить приколотым на груди, на верхней одежде.
- 2) Беспрекословно выполнять требования сотрудника охраны, определяемые его обязанностями.
- 3) Вход и выход на строительную площадку осуществлять только через указанные входные двери.
- 4) Прием строительных материалов и оборудования осуществлять только через указанные двери.
- 5) Пользоваться указанными туалетами. Если персонал Исполнителя будет замечен в несоблюдении установленных правил, он /она будут удалены со строительной площадки и лишены пропуска.

- 6) Исполнитель обязан размещать строительный мусор в специальных контейнерах. Осуществлять систематическую, а по завершению работ - окончательную уборку рабочих мест от остатков материалов и отходов, (утилизировать в установленном порядке строительные отходы).
- 7) Использовать только указанные электрощиты.
- 8) Персонал Исполнителя, наносящий повреждения работам, произведенным в общей зоне будет удален со строительной площадки и лишен пропуска. Исполнитель обязан восстановить поврежденный материал или его стоимость.
- 9) Рабочим Исполнителя запрещается проживание на строительной площадке.
- 10) Рабочие Исполнителя, пойманные в состоянии алкогольного/токсического/наркотического опьянения будут удалены со строительной площадки и лишены пропусков и дальнейшей работы на строительной площадке.
- 11) После окончания приема строительных материалов и оборудования произвести уборку места приёма и пути транспортировки грузов от произведенных Исполнителем загрязнений.
- 12) Исполнителю запрещено складировать грузы на асфальт без принятия необходимых и достаточных мер для надежной защиты асфальта от любых повреждений.

Увеличение и уменьшение количества персонала подлежит согласованию. В случае уменьшения количества персонала, Исполнитель в течение 3 (трех) дней направляет в Офис Группы Пилотажа соответствующее уведомление с указанием лиц, доступ которых в помещение прекращается с приложением пропусков, ранее выданных указанным лицам.

Заказчик вправе не допустить на строительную площадку комплекса персонал Исполнителя, его подрядных организаций, который, по мнению Заказчика, может нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам Заказчика.

В случае выполнения Исполнителем работ после открытия комплекса «Технопарк Сколково» для посетителей, нахождение персонала Исполнителя, его подрядных организаций в рабочей одежде в местах общего пользования не допускается.

Работы, такие как выполнение отверстий, алмазной коронкой, отбойным молотком, перфоратором, а также работа с материалами, обладающими сильным запахом, красками, мастикой, клеем и т.п. выполняются только по предварительному согласованию с Офисом Группы Пилотажа. Иной график выполнения работ подлежит предварительному письменному согласованию с Представителем Заказчика.

#### **4.18 Ситуации, в которых Исполнитель обязан направлять соответствующее уведомление Заказчику**

Исполнитель вправе выполнять следующие работы только по предварительному письменному согласованию с Представителем Заказчика:

- 1) Выполнения отверстия алмазной коронкой в плитах перекрытия или стенах с целью установки оборудования (только с просверливанием предварительного пробного отверстия).
- 2) Подключение любых инженерных коммуникаций к системам Здания.
- 3) Работы с применением красок, клеев, лаков и т.п.
- 4) Проведение испытания гидроизоляции.
- 5) Поставка нестандартного оборудования и материалов (крупногабаритных, тяжелых предметов и т.п.).
- 6) Приглашение сотрудников инженерной службы на испытания и согласования.

#### **4.19 Слив воды из спринклерной системы**

Слив воды из спринклерной системы осуществляется только Заказчиком на основании соответствующего письменного уведомления Исполнителя, поданного не менее чем за 24 часа. Слив воды из спринклерной системы осуществляется только в ночное время (с 00:00 до 08:00), Повторно система заполняется и проверяется в тот же день до 17 часов. При слитой системе, до момента её заполнения и проверки, обязательно присутствие в здании Представителя Исполнителя, представителя подрядной организации Заказчика, сотрудника охраны.

#### **4.20 Доставка грузов**

Завоз строительных материалов и оборудования в Помещение возможен в часы, определенные Заказчиком. Завоз строительных материалов и оборудования производится по письменному разрешению Заказчика. Для получения разрешения необходимо подать Заявку на ввоз/вывоз материалов и оборудования. Ввоз/вывоз оборудования, строительных и иных материалов осуществляется в присутствии ответственного лица Исполнителя. Ввоз/вывоз оборудования, строительных и иных материалов должен совершаться через предназначенные для этого проезды, проходы, специально определенные для этого Заказчиком, и не должны создавать препятствий для свободного перемещения транспорта Заказчика/его подрядчиков/иных третьих лиц как внутри объекта, так и на прилегающей территории.

Для транспортировки внутри здания строительных материалов, оборудования и товаров разрешается использовать грузовые тележки, которые оснащены колесами с резиновыми или мягкими пластиковыми покрышками, а боковые поверхности грузовых платформ тележек имеют резиновую окантовку. Не допускается использовать для транспортировки стройматериалов и оборудования эскалаторы и пассажирские лифты.

Установка специальных временных подъемников для транспортировки материалов и оборудования допускается исключительно по согласованию с Заказчиком.

##### **4.20.1 Разгрузочная Зона**

Ниже регламентируется порядок доставки любых грузов на период проведения Исполнителем работ в Помещении до даты открытия комплекса «Технопарк Сколково» для посетителей.

Не допускается:

- 1) стоянка транспортных средств в Разгрузочной зоне. Заказчик вправе осуществить эвакуацию или перемещение поставленных на стоянку транспортных средств Исполнителя, его подрядных организаций.
- 2) Осуществление на территории Разгрузочной зоны ремонта, технического обслуживания, мойки, заправки автотранспорта.
- 3) Въезд в Разгрузочную Зону транспортных средств с запасом топлива (кроме заправленного в бензобаки).
- 4) Ввоз любых взрывоопасных или вредных веществ, химикатов, газов и т.п.

Заказчик располагает исключительными полномочиями на допуск или отказ в допуске людей и автомобилей на территорию Разгрузочной Зоны.

Заказчик оставляет за собой право инспектировать любые грузы, находящиеся на территории комплекса «Технопарк Сколково», и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящему Руководству, а также грузов, доставленных без надлежащей документации.

Заказчик не несет ответственность за сохранность транспортных средств и находящегося в них имущества, находящихся в Разгрузочной Зоне или на прилегающей территории.

Если Исполнитель сообщает о незапланированной поставке груза, прием груза осуществляется только при условии, что это не нарушит запланированные графики поставок других организаций.

В связи с тем, что время нахождения транспортных средств в Разгрузочной Зоне ограничено 30 мин, при возникновении необходимости увеличения времени погрузки/разгрузки необходимо это дополнительно указывать в предварительном письменном уведомлении Представителю Заказчика.

#### **4.20.2 Доставка грузов из Разгрузочной Зоны и Складирование**

Ниже регламентируется порядок доставки любых грузов и складирования на период проведения Исполнителем работ в Помещении. Ответственное лицо Исполнителя должно присутствовать при всей процедуре осуществления ввоза или вывоза имущества. Исполнитель обязан производить прием любых грузов строго через служебные коридоры.

Порядок доставки грузов письменно согласуется Исполнителем с Представителем Заказчика. Не допускается нахождение грузов в Зонах общего пользования и на прилегающей к Зданию территории.

С даты открытия комплекса «Технопарк Сколково» для посетителей доставка грузов в помещение осуществляется по предварительному письменному согласованию. По завершении доставки груза в помещение или из него Исполнитель обязан осуществить уборку, на всем пути следования груза.

При осуществлении ввоза/вывоза имущества Исполнителя, его подрядные организации в праве использовать только согласованные с Представителем Заказчика тележки с резиновыми колёсиками и отбойниками по бокам. Принять меры к тому, чтобы нагрузка на пол во всех помещениях на пути доставки не превышала 300 кг на квадратный метр, или 150 кг на каждое колесо тележки. При доставке необходимо соблюдать осторожность и оберегать отделку Комплекса от загрязнения и повреждения. Любой ремонт или уборка поврежденной или загрязненной отделки будет производиться за счет Исполнителя.

Если для перемещения имущества Исполнителя, его подрядных организаций необходим проход через отделанные Зоны общего пользования, эти Зоны необходимо временно укрыть защитными ковриками или оргалитом. После завершения перемещения имущества, указанные временные защитные средства необходимо снять, удалить из указанных Зон и провести уборку в соответствии с требованиями Представителя Заказчика.

#### **4.21 Работы на кровле Здания**

Любые работы на кровле Здания, предварительно письменно согласуются с Представителем Заказчика.

#### **4.22 Подключение к постоянным инженерным сетям и другим системам Здания**

Каждое подключение к инженерным системам Здания (постоянное или временное, первичное или повторное) допускается исключительно по письменному разрешению Заказчика.

Исполнитель подготавливает Акт приемки стандартной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

- 1) Исполнителем.
- 2) Подрядчиком/Субподрядчиком (если таковой имеется).
- 3) Инженером Исполнителя, отвечающим за инженерные коммуникации.
- 4) Представителем Заказчика.

К системам Здания допускается подключать (возобновлять соединения) лишь полностью готовые к эксплуатации системы. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой оговоренной системы должен быть подготовлен Исполнителем и представлен Заказчику до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Заказчиком не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее упомянутые выше штрафные санкции для Исполнителя.

Если у Исполнителя имеется утвержденный проект подключения (возобновления подключения) к основным слаботочным системам Здания, таким как система пожарной сигнализации, управления зданием, общественного оповещения, управления доступом, видеонаблюдения и другим, то работу по такому подключению должны выполнять лишь Подрядчики, утвержденные Заказчиком. Поскольку работы по подключению проводятся в редких случаях и представляют большую техническую сложность, технология их выполнения не включена в настоящее Руководство. Тем не менее, если такие работы необходимы, Исполнитель должен сам обеспечить получение от Заказчика утвержденного экземпляра документа с описанием необходимой технологии и несет ответственность за ее соблюдение.

#### **4.23 Балансировка воздушных и водяных систем**

Все системы Здания спроектированы в соответствии с требованиями, перечисленными в разделе Технические условия и требования к механическим системам. Расход охлажденной воды, отопительной воды и кондиционированного наружного воздуха рассчитан в проекте комплекса «Технопарк Сколково» для каждого Помещения и призван обеспечить комфортные условия во всем Здании.

Обязанностью Исполнителя является проверка соответствия проекта по механическому оборудованию требованиям раздела Технические условия и требования к механическим системам и осуществление Подрядчиком Исполнителя балансировки всех систем Помещения. Администрация выполняет балансировку для воды и воздуха в точках подключения систем Помещения к системам Здания. Если во время этого процесса станет очевидно, что внутреннее сопротивление системы Помещения превышает требуемые значения более чем на 5%, Заказчик имеет право отключить систему и потребовать внесения всех необходимых изменений, которые обеспечат достижение требуемых параметров. Акт о Проведении Балансировки Воздуха и Воды в точках подключения должен быть засвидетельствован и подписан Исполнителем и Заказчиком.

#### **4.24 Уборка и вывоз мусора**

Ниже регламентируется порядок уборки и вывоза мусора на период выполнения Исполнителем работ в Помещении. На всех площадях Здания постоянно должны поддерживаться чистота и порядок.

#### **4.25 Защита людей и имущества**

Исполнитель обязан обеспечить соблюдение своим персоналом и персоналом его подрядных организаций правил техники безопасности в период выполнения работ на территории строительной площадки и комплекса «Технопарк Сколково».

Исполнитель, при выполнении работ, обязан предпринять все разумные меры предосторожности и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений в отношении:

- 1) Всех изделий, материалов и оборудования, используемых в Помещении или вне его пределов, и находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Исполнителя.
- 2) Иного имущества, находящегося в Помещении, в иных Помещениях Комплекса и на смежных территориях, включая, но, не ограничиваясь этим, деревья, посадки, кровлю, газоны, пешеходные дорожки, тротуары, дороги, конструкции и коммуникации.

Если какие-либо строительные работы должны выполняться над зонами прохода людей или проезда транспортных средств, то работы следует выполнять во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.

Исполнитель обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и т.п., а также повреждения самих помещений и оборудования.

Исполнитель несет ответственность за сохранность отделки пола комплекса «Технопарка Сколково» в пределах установленного Исполнителем ограждения и обязан осуществить замену покрытия пола, которое не может быть очищено или восстановлено после снятия ограждения.

Исполнитель обязан отремонтировать или заменить все элементы отделки комплекса «Технопарк Сколково», поврежденные им, его подрядной организацией во время проведения работ в помещении (включая, но не ограничиваясь этим, балки, стены, колонны, потолки и т.п.).

### **Раздел 5. Состояние Помещения на Дату передачи Заказчиком Исполнителю**

На дату подписания Акта Допуска на объект капитального строительства Помещение предоставляется для выполнения Работ в виде пространства, ограниченного внутренними и наружными стенами, а также полом и потолком. Помещения передаются в состоянии под чистовую отделку, с подведенными, но не разведенными инженерными коммуникациями, системами кондиционирования, вентиляции, электроснабжения, отопления и т.п.

#### **5.1 Конструктивные решения.**

- 1) Выполнен контур Помещения.
- 2) Наружные стены Помещения выполнены согласно проекту Здания.
- 3) Потолки Помещения – монолитная ж/б плита без отделки.
- 4) Полы Помещения – монолитная ж/б плита без подготовки.
- 5) Стены - ж/б плита без подготовки.

#### **5.2 Инженерное обеспечение**

##### **5.2.1 Электроснабжение и освещение**

Заказчик обеспечивает точку подключения к временному электроснабжению для выполнения Исполнителем строительно-монтажных работ в соответствии с прилагаемым чертежом: Схема Подключения Временного Электроснабжения.

Исполнитель за свой счет осуществляет удлинение, подключение и отключение необходимых Исполнителю электрических кабелей для временного электроснабжения. Исполнитель за свой счет также организует доставку и



установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ в помещении.

#### **5.2.2 Ливневая канализация**

Ливневая канализация выполнена полностью и работоспособна в соответствии с проектом Здания. Исполнителю запрещается подключаться к ливневой канализации в какой-либо форме.

#### **5.2.3 Дополнительные условия**

Не допускается бесцельное нахождение персонала Исполнителя, его подрядных организаций и поставщиков на территории комплекса «Технопарк Сколково». Громкая речь или сквернословие недопустимы. Курение, употребление спиртных напитков и наркотических веществ на территории комплекса запрещены.

### **5.3 Документы по завершению работ**

Исполнитель несет ответственность за приемку работ Подрядчика по Обустройству Помещения, сдачу работ уполномоченным городским организациям, а также хранение исполнительной и прочей документации, относящейся к выполненным работам, в полном объеме до момента передачи указанной документации Заказчику.

До передачи Помещения Заказчику, Исполнитель обязан передать копии следующих документов:

#### **5.3.1 Представителю Заказчика:**

- 1) Отчет о балансировке воздушных систем.
- 2) Отчет о балансировке водяных систем.
- 3) Полный комплект исполнительной строительной документации, включая электронную копию на CD (компакт-диске).
- 4) Российский сертификат пожарной безопасности на все материалы и оборудование, подлежащее сертификации на степень пожарной опасности, все ковровые изделия, деревянные панели и другие стеновые покрытия.
- 5) Отчет о стандартных электрических измерениях и испытаниях (согласно требованиям ПУЭ).
- 6) Паспорт на систему отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (стандартная форма по СНиП) для каждой системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.

#### **5.3.2 Полный список используемых материалов и оборудования, включая следующую информацию:**

- 1) Наименование и адрес производителя.
- 2) Номер модели.
- 3) Цвет, форма и другие применимые характеристики.
- 4) Количество.
- 5) Наименование, контактный телефон и другая информация о поставщике данного оборудования.
- 6) Копии гарантийных обязательств на работы от Подрядчиков и на оборудования от производителя.

### **5.4 Предупреждение**

Заказчик предпринял все разумные усилия, чтобы данное Руководство было максимально точным. Все прилагаемые планы и диаграммы являются концептуальными, выражают глобальное видение архитекторов комплекса «Технопарк Сколково» и не обязательно отражают стандартные технические требования.

Заказчик оставляет за собой право в любое время и без предупреждения вносить изменения в содержание настоящего Руководства. Исполнитель должен полагаться на свои собственные оценки и исследования в отношении информации, прогнозов, мнений и утверждений, содержащихся в данном Руководстве. Соответственно, Заказчик отрицает существование у него каких-либо обязательств или ответственности за какие-либо убытки, ущерб или любые претензии, которые могут возникнуть у любого физического или юридического лица предположительно вследствие использования ими данного Руководства.

## **Раздел 6. Состояние Помещения на Дату передачи Исполнителем Заказчику по завершению работ.**

### **6.1 Осмотр Помещения на предмет соответствия его состояния согласованной Проектной документации.**

Исполнитель направляет заявку по форме, указанной в Приложении №6 к настоящему Руководству, на проведение осмотра помещения (первичной технической приемки помещения) не позднее 3 (трех) рабочих дней до Завершения Работ Представителю Заказчика.

Дата и время первичной технической приемки согласовывается сторонами и требует обязательного присутствия Представителей (и/или Ответственных лиц) Заказчика, Исполнителя, Компании осуществляющей функцию технического надзора, Компании осуществляющей Эксплуатацию Здания.

Каждый Представитель (и/или Ответственное лицо) обязан иметь при себе надлежащим образом оформленную доверенность на осуществление действий по технической приемке Помещения и право подписи на Акте.

### **6.2 Требования по сдаче выполненных работ в Помещении Заказчику.**

По окончании Работ Исполнитель предоставляет Заказчику копии следующих документов:

- 1) комплекты исполнительной документации по разделам проекта, включая копию на электронном носителе;
- 2) сертификаты пожарной безопасности и сертификаты соответствия на строительные, отделочные материалы и оборудование, подлежащее такой сертификации;
- 3) паспорта на узлы учета (счетчики) энергоресурсов;
- 4) акт допуска в эксплуатацию электроустановки выданный МТУ Ростехнадзора;

- 5) протоколы испытания сопротивления изоляции и защитного заземления;
- 6) акты испытаний и приемки в эксплуатацию внутренних инженерных сетей и оборудования;
- 7) паспорт на систему вентиляции и кондиционирования воздуха;
- 8) акты приемки скрытых работ;
- 9) обязательные Акты, разрешения соответствующих компетентных государственных и иных органов, необходимые в соответствии с Нормативными Документами;
- 10) документы по испытанию внутренних инженерных сетей должны осуществляться комиссией с участием представителей Исполнителя.

Подключение к постоянным источникам энергоснабжения и подача энергоресурса производится Заказчиком на основании положительных испытаний и результатов проверки выполнения Работ. Также Заказчик имеет право затребовать иные документы имеющие отношение к производству Работ в Помещении.

### **6.3 Проведение первичной технической приемки Помещения комиссией Заказчика**

В согласованную Дату производится первичная техническая приемка Помещения в присутствии Представителей (и/или Ответственных лиц) Заказчика, Исполнителя, Компании осуществляющей функцию технического надзора, Компании осуществляющей Эксплуатацию Здания, имеющих доверенности и право подписи на Акте технической приемки Помещения.

Комиссией по первичной технической приемке Помещения осуществляется ревизия по следующим пунктам:

- 1) Общестроительные и отделочные работы
- 2) Электромонтажные работы
- 3) Вентиляция и кондиционирование
- 4) Пожарная безопасность
- 5) Исполнительная документация

В Акте первичной технической приемки Помещения Комиссией фиксируются недоделки по проведенным работам, и устанавливается срок их устранения. Также назначается Дата и время повторной технической приемки Помещения.

### **6.4 Проведение повторной технической приемки Помещения**

В согласованную Дату производится повторная техническая приемка Помещения в присутствии Представителей (и/или Ответственных лиц) Заказчика, Исполнителя, Компании осуществляющей функцию технического надзора, Компании осуществляющей Эксплуатацию Здания, имеющих доверенности и право подписи на Акте технической приемки Помещения.

Комиссией по повторной технической приемке Помещения осуществляется ревизия по следующим пунктам:

- 1) Общестроительные и отделочные работы
- 2) Электромонтажные работы
- 3) Вентиляция и кондиционирование
- 4) Пожарная безопасность
- 5) Исполнительная документация

В случае если все недоделки были устранены в срок, обозначенный в Акте первичной технической приемки Помещения (Приложение №7), то Комиссией фиксируется дата устранения и выпускается Акт приемки помещения в Эксплуатацию.

В случае если недоделки не были устранены в срок, обозначенный в Акте первичной технической приемки Помещения, то Комиссией фиксируется данный факт в Акте повторной технической приемки и устанавливается новый срок устранения с применением штрафных санкций.

### **6.5 Подписание Акта о состоянии Помещения**

Финальным документом по технической приемке Помещения после Работ следует считать Акт о состоянии помещения (Приложение №8) по форме согласованной в Соглашении.

## **Раздел 7. Заключительные положения**

Данное Руководство составлено на русском языке и является неотъемлемой частью Технического задания.

Все нарушения данного Руководства фиксируются Актами по форме, утвержденной Приложением №9.

Данное Руководство считается полученным и подписанным путем подписания Акта о получении и ознакомлении Руководства по проектированию и Правил по проведению работ.