

Коммерческое предложение

Для партнеров ГК ПИК

Уважаемые партнеры ГК ПИК!

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Управляющая компания» представляет Вам на рассмотрение коммерческое предложение на Услуги по формированию исполнительной документации.

Данное предложение является рамочным и подлежит индивидуальному обсуждению.

При наличии заключенного Договора на оказание услуг по формированию ИД, при отсутствии ИД Стройконтроль ГК ПИК **не будет удерживать от 4% до 10% с КС и 25% от общей суммы договора подряда** (согласно пункта 7 приказа №14/1 от 01.07.2024, см. приложение 1).
Исполнитель со стороны ГК ПИК берет на себя гарантийные обязательства по ее изготовлению.

Перечень Услуг по формированию исполнительной документации и ее стоимость:

№ п/п	Наименование разделов РД/ видов работ	Стоимость	Примечание
1.	Отделочные работы, в т.ч.: – обшивка стен и зашивка коммуникаций ГКЛ; – монтаж металлических лестниц, площадок и ограждений; – монтаж дверей, люков, почтовых ящиков и пр.	1,5 %	от стоимости договора на СМР
2.	Перегородки ГКЛ	1,7 %	
3.	Кладка стен и перегородок	1,7 %	
4.	Разделы ЭОМ	2,2 %	
5.	Разделы СС	2,7 %	
6.	Разделы ОВиК	2,2 %	
7.	Монолитные конструкции	1,2 %	
8.	Сборные Ж/Б конструкции	1,0 %	

Формат сотрудничества

Основные положения

В рамках договора услуг **Заказчик** предоставляет:

1. Паспорта и сертификаты на материалы, применяемые при СМР. При отсутствии документов на материал от номинированных поставщиков - счета на оплату;
2. Лабораторные заключения на монолитные конструкции и ВИС;
3. Инженерно-геодезическую съемку (по потребности, согласно Регламента Р 1.12.1-2021 СКВООРОС).

В рамках договора услуг **Исполнитель** обязан:

1. Оформить исполнительные схемы;
2. Сформировать необходимый комплект АОСР, АОВР, АООК с полным наполнением прикладываемых документов;
3. Подготовить реестр исполнительной документации для ЗОС;
4. Загрузить исполнительную документацию в ТЕССа, либо сформировать в бумажном виде папки по разделам;
5. Вести контроль актов (в ТЕССе) до полного подписания. Либо подписать (в бумажном виде) у всех ответственных представителей.

Исполнительная документация может формироваться на уже выполненные и/или текущие строительно-монтажные работы (ежемесячно под выполнение).

Результат договора Услуг – полновесно сформированная и подписанная в указанный срок исполнительная документация.

Своевременно оформленная исполнительная документация - это отсутствие замечаний у СКО и закрытие работ в полном объеме, без удержания от 25% до 4% от объёма договора.

Контакты

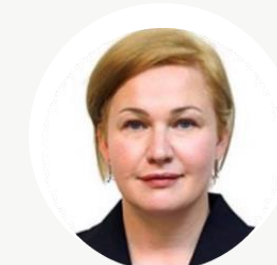
Ответственный:

Руководитель ЦТУ Пархоменко М.А.
parkhomenkoma@pik.ru



Исполнитель:

Главный специалист ЦТУ Кузьмина И.А.
тел.: +7 916 774 98 23
kuzmina_ian@pik.ru



Приказ №

14/1

01.07.2024

Об утверждении и введении в действие Положения о шаблонированном подходе к рассмотрению объема выполненных работ

В целях внедрения шаблонированного подхода к рассмотрению объема выполненных работ подрядными организациями и определения порядка принятия решения по удержанию за счет ответственных исполнителей

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с момента согласования Положение о шаблонированном подходе к рассмотрению объема выполненных работ.
2. Заместителю руководителя управления по строительному контролю ООО «ПИК-УК» Козюлину Д.А. ознакомить с настоящим Положением всех заинтересованных лиц и подразделения, на которые распространяется действие данного Положения.
3. Управлению документационного обеспечения:
 - 4.1. Внести изменения в базу нормативной документации ПАО «ПИК СЗ»;
 - 4.2. Разместить Приказ в информационных ресурсах ПАО «ПИК СЗ».
4. Контроль соблюдения правил и требований, указанных в Положении, оставляю за собой.

Приложение: Положение о шаблонированном подходе к рассмотрению объема выполненных работ на 14 листах.

Подписант по доверенности
Директор департамента по качеству

А.А. Ковригин

Утверждено приказом ПАО «ПИК СЗ»

№ 14/1

от «01» 07 2024 г.

Шаблонированный подход к рассмотрению предъявленного объема выполненных работ. Система удержания предъявленного объема выполненных работ с Подрядных организаций

Положение

П 1.20.1-2024

Содержание:

1. Лист согласования
2. Термины и определения
3. Цель положения
4. Общие положения
5. Рассмотрение предъявленного объема выполненных работ
6. Удержание из предъявленного объема выполненных работ
7. Рассмотрение объемов работ при отсутствующей ИД до завершения СМР
8. Закрытие объемов работ
9. Отчетный период и сроки рассмотрения актов
10. Ответственность сторон
11. Приложение 1 Шаблон расчета удержания
12. Приложение 2 Пример расчета удержания

1. ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Инициатор	Директор департамента по качеству Ковригин А.А.
------------------	---

№ пп	Согласующее подразделение	И.О. Фамилия	Подпись	Дата

Распространение	<input type="checkbox"/> ограничено <input type="checkbox"/> конфиденциально <input checked="" type="checkbox"/> для персонала <input checked="" type="checkbox"/> общедоступно	
Ответственный разработчик	Заместитель руководителя управления по строительному контролю	Козюлин Д.А.
Документ проверил	Руководитель управления по строительному контролю	Тюлькин И.А.

2. Термины и определения

Внутренние инженерные сети (ВИС)	совокупность коммуникаций, включающая в себя водопровод, канализацию, отопление, вентиляцию и кондиционирование воздуха, слаботочные системы, электрооборудование и электроснабжение
Выполненные работы	выполненная работа, часть или составляющая выполненных работ, подлежащая освидетельствованию ответственными специалистами
Замечание значительное	замечания по дефектам, при наличии которых существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность, требующих замены оборудования, затрагивающих смежные работы, не позволяющих проводить последующие виды работ и т.п.
Замечание малозначительное	замечания по дефектам, наличие которых существенно не влияет на эксплуатационные характеристики и долговечность здания, сооружения, конструктивного элемента
Инженер по строительному контролю (ИСК)	сотрудник Департамента по качеству, ответственный за строительный контроль на Объекте, входящий в группу по строительному контролю
Исполнительная документация (ИД)	текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, соответствие качества применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства. Документ построенного здания или сооружения, отражающий техническое состояние, дающий четкое представление об ответственных производителях работ по любому из видов выполненных работ
Испытания	экспериментальное определение количественных и (или) качественных характеристик свойств объекта испытаний как результата воздействия на него, при его функционировании, при моделировании объекта и (или) воздействий
ИТ-Технадзор (ИТ-ТН)	информационная система фиксации и передачи ответственными специалистами ПИК СЗ в адрес подрядчиков несоответствий, выявленных в результате освидетельствования или проверки результатов строительно-монтажных, отделочных и специальных работ, а также контроля сроков и статусов устранения выявленных несоответствий
Календарь вызовов (КВ)	корпоративная информационная система регистрации сотрудников ПИК СЗ на освидетельствование, либо выполненных работ

Контроль входной	контроль продукции поставщика, поступившей к потребителю или заказчику и предназначенной для использования при изготовлении, ремонте или эксплуатации продукции
Контроль выборочный	контроль, при котором решение о контролируемой совокупности или процессе принимают по результатам проверки одной или нескольких выборок
Контроль инспекционный	контроль, осуществляемый специально уполномоченными лицами с целью проверки эффективности ранее выполненного контроля
Контроль операционный	контроль продукции или процесса во время выполнения или после завершения технологической операции
Контроль приемочный	контроль продукции, по результатам которого принимается решение о ее пригодности к поставкам и (или) использованию
Ответственные специалисты	специалисты, назначенные приказом организации ответственными за строительный контроль или ведение авторского надзора на Объекте, выполняющие освидетельствование работ
Подрядная организация (ПО)	юридическое лицо, заключившее Договор подряда с Заказчиком, выполняющее определенные Договором подряда работы в ходе строительства Объекта
Пуско-наладочные работы (ПНР)	комплекс мероприятий, направленных на запуск в работу технического оборудования и инженерных систем после монтажа, реконструкции или капитального ремонта.
Строительно-монтажные работы (СМР)	работы, выполняемые при возведении зданий и сооружений, а также при монтаже технологических систем и оборудования.
Специалист по контролю качества отделки (СКО)	сотрудник Департамента по качеству, ответственный за строительный контроль на Объекте, входящий в группу по контролю качества отделочных работ
Удержание	неподтверждение/ отклонение предъявленного/ поданного на согласование объема работ подрядной организацией (в процентном соотношении) до момента устранения замечаний

3. Цель положения

- 3.1. Внедрить шаблонированный подход к рассмотрению объема выполненных работ подрядными организациями.
- 3.2. Определить порядок рассмотрения объема выполненных работ и принятия решения по удержанию за счет ответственных.

4. Общие положения

- 4.1. Настоящее положение устанавливает порядок рассмотрения предъявленного объема выполненных работ подрядной организацией, а также фиксирует сроки рассмотрения актов закрытия выполненных объемов работ.
- 4.2. Положение устанавливает систему удержаний объемов из предъявленных работ для подрядных организаций.

5. Рассмотрение предъявленного объема выполненных работ

- 5.1. Подрядная организация подает к рассмотрению только те объемы, которые уже были освидетельствованы Инженером СК/СКО посредством вызова на объект. (ПО осуществляет вызов с использованием КВ).
- 5.2. Инженер СК/СКО производит процесс рассмотрения и подтверждения объемов выполненных работ, в установленный отчетный период, по следующим пунктам:
 - 5.2.1. Вид работ освидетельствован Инженером СК/СКО — дальнейшее рассмотрение возможно.
 - 5.2.2. Вид работ не освидетельствован Инженером СК/СКО — рассмотрение невозможно, отклоняется объем, который не был освидетельствован.
 - 5.2.3. Наличие малозначительных замечаний, выставленных в ИТ-ТН, устранение которых не требует демонтажа и/или замены оборудования, материала — дальнейшее рассмотрение возможно, но отклоняется предъявляемый объем работ.
 - 5.2.4. Наличие значительных замечаний, устранение которых требует демонтажа и/или замены оборудования, материала — рассмотрение невозможно, отклоняется объем, подлежащий демонтажу, а также объем, который может получить повреждения при демонтаже.
- 5.3. Замечания могут быть выставлены в ИТ-ТН, как при вызовах на освидетельствовании выполненных работ, так и в порядке операционного контроля.

6. Удержание из предъявленного объема выполненных работ

6.1. ИСК в процессе рассмотрения и подтверждения объемов выполненных работ в ИТ-ТН, в установленный отчетный период, при наличии несоответствий производит удержание из предъявленного объема работ по следующим пунктам:

6.1.1. Количество неустраненных и просроченных замечаний по Актам ВИС (ИСК) :

1. Замечаний нет - удержание не производится;
2. До 10 шт - удерживается 20%;
3. От 11 шт до 20 шт - удерживается 40%;
4. От 21 шт до 40 шт - удерживается 60%;
5. От 41 шт до 50 шт - удерживается 80%;
6. От 51 шт и более - удерживается 100%.

6.1.2. Наличие дефектов по актам других видов работ (ИСК):

1. Наличие дефектов, которые устраняются в течении 1-го дня — удерживается 30%;
2. Наличие дефектов, которые устраняются от 1-го до 7-ми дней — удерживается 50%.

6.2. СКО при рассмотрении актов выполненных работ отделочного цикла применяет дополнительные удержания по результатам инструментального контроля вертикальных и горизонтальных поверхностей.

6.3. СКО, по результатам инструментального контроля, учитывает данные из формы отчетности “Отчетность отделки по стенам и полам” (производится вычисление среднего арифметического процента плоскостей со сверхнормативными отклонениями поверхностей на отдельно взятом корпусе)

6.3.1. Приемочный контроль:

1. До 10% - удерживается 0%;
2. От 10,1% до 15% - удерживается 5%;
3. От 15,1% до 20% - удерживается 15%;
4. От 20,1% до 25% - удерживается 30%;
5. От 25,1% до 30% - удерживается 50%;
6. От 30% и более - удерживается 100%.

6.3.2. Операционный контроль:

1. До 3% - удерживается 0%;
2. От 3,1% до 5% - удерживается 5%;
3. От 5,1% до 10% - удерживается 10%;
4. От 10,1% до 15% - удерживается 20%;
5. От 15,1% до 20% - удерживается 50%;
6. От 20,1% и более - удерживается 100%.

7. Рассмотрение объемов работ при отсутствующей ИД до завершения СМР

7.1. Инженер СК/СКО проверяет наличие исполнительной документации при рассмотрении предъявляемого объема работ:

7.1.1 Для ИСК:

1. ИД в полном объеме (при финальной сдаче) - удержание не производится;
2. ИД не в полном объеме - удерживается 5%;
3. ИД не предоставлена - удерживается 10%.

7.1.2 Для СКО

1. ИД не предоставлена - удерживается 4%.

8. Закрытие объемов

8.1. Инженер СК/СКО осуществляет рассмотрение объемов работ до завершения СМР и, при отсутствующей ИД, может закрыть не более:

- 8.1.1. Для ИСК: 75% от объема договора, для видов работ, подлежащих освидетельствованию выходного контроля;
- 8.1.2. Для ИСК: 90% от объема договора, для видов работ, не подлежащих освидетельствованию выходного контроля;
- 8.1.3. Для СКО: 96% от объема договора, для видов работ отделочного цикла, не подлежащих освидетельствованию выходного контроля.

8.2. Инженер ИСК производит закрытие объема работ от 76% до 90% только после завершения ПНР и испытаний, которые производят Отделы выходного контроля ДпК, подтверждая актами со статусом "ПРИНЯТО".

8.3. При согласовании акта инженер в основном комментарии указывает какие удержания и в каком процентном выражении были применены.

8.4. Отклонение акта Инженером СК/СКО невозможно без указания полного и развернутого комментария.

8.5. Закрытие договора (100% выполнения) осуществляется только после предоставления и согласования полного комплекта ИД.

9. Отчетный период и сроки рассмотрения актов

9.1. За отчетный период принимается 1 (один) календарный месяц.

9.2. ПО направляет к рассмотрению Акты за отчетный период с 17-го по 25-е число месяца за текущий и последующий отчетный период.

9.3. Инженер СК/СКО отводит на рассмотрение актов 3 рабочих дня с момента поступления акта на согласование.

- 9.4. Инженер СК/СКО вправе вызвать представителя ПО для защиты поданных в акте объемов посредством телефонного звонка или уведомления через мессенджер Telegram с обязательным дублированием вызова в электронную почту.
- 9.5. К рассмотрению принимаются акты поданные в период от даты начала действия договора и не позднее 3-х месяцев со дня старта заселения (направления уведомлений собственникам посредством SMS-сообщений). К актам поданным позднее крайнего срока могут быть применены штрафные санкции в виде.

10. Ответственность сторон

- 10.1. Все сотрудники, участвующие в порядке передачи завершенных строительством объектов капитального строительства управляющей организации, входящей в структуру ПИК, несут дисциплинарную ответственность за соблюдение требований, приведенных в данном положении.
- 10.2. Руководители структурных подразделений, участвующих в исполнении положения, несут ответственность за корректное и своевременное выполнение его требований непосредственными исполнителями.
- 10.3. Контроль соблюдения требований данного положения осуществляет (далее – «Контролирующее лицо»):
- 10.3.1. На стороне ИСК - Руководитель управления по строительному контролю;
 - 10.3.2. На стороне СКО - Руководитель управления по контролю качества отделочных работ;
 - 10.3.3. На стороне блока вице-президента по девелопменту – Директор дирекции; Директор департамента по качеству;
 - 10.3.4. На стороне ПО – Ответственный за строительно-монтажные работы по приказу подрядной организации
- 10.4. При обнаружении нарушений в соблюдении требований положения, контролирующее лицо проводит детальный анализ ситуации, в результате которого может принять следующие решение:
- 10.4.1. В случае, когда нарушение вызвано личной халатностью сотрудника, принимает решение о применении мер дисциплинарного воздействия;
 - 10.4.2. В случае, когда нарушение является следствием изменения условий порядка передачи завершенных строительством объектов капитального строительства управляющей организации, инициирует внесение изменений в настоящие положение.

		Коридоры удерживаемых процентов по шагам						Примечание
		Коридор 1	Коридор 2	Коридор 3	Коридор 4	Коридор 5	Коридор 6	
Шаг 1	Поданные объемы освидетельствованы ИСК/СКО в порядке приемочного контроля	да - 0%	нет - 100%	-	-	-	-	Отклоняется только тот объем который не был предъявлен, а не весь акт
Шаг 2	В поданных объемах имеются замечания требующие демонтажа	да - 0%	нет - 100%	-	-	-	-	Отклоняется только тот объем который требует демонтажа и может иметь сопутствующие повреждения, а не весь акт
Шаг 3	В поданных объемах имеются критические замечания не требующие демонтажа	нет - 0%	<10 шт - 20%	11-20 шт - 40%	21-40 шт - 60%	41-50 шт - 80%	>50 шт - 100%	
Шаг 4	Исполнительная документация подана, согласовна	да - 0%	Частично - 5%	Нет - 10%	-	-	-	
Шаг 5	Система сдана выходному контролю (акт с выводом "ПРИНЯТО")	да - 0%	Нет - 15%					
Обязательно в основном комментарии при согласовании должны указываться все удержания и причины по которым они были произведены								

Пример расчета удержания

		Коридоры удерживаемых процентов по шагам						Итог рассмотрения
		Коридор 1	Коридор 2	Коридор 3	Коридор 4	Коридор 5	Коридор 6	
Шаг 1	Подан объем на 10'000'000 принимаем за 100%	да - 0%	нет - 100%	-	-	-	-	Из поданного объема не было вызовов и ИСК не освидетельствовал 20% (их отклоняем, 10'000'000 - 20% = 8'000'000) и переходим к Шагу 2
Шаг 2	На рассмотрении 8'000'000 (после удержания 20%) Принимаем их за 100% Оцениваем есть ли замечания требующие демонтажа.	да - 0%	нет - 100%	-	-	-	-	В поданном объеме есть замечания требующие демонтажа, сумарно 10% объема (их отклоняем, 8'000'000 - 10% = 7'200'000) и переходим к Шагу 3
Шаг 3	На рассмотрении 7'200'000 Принимаем их за 100% Оцениваем есть ли в поданных объемах критические замечания не требующие демонтажа	нет - 0%	<10 шт - 20%	11-20 шт - 40%	21-40 шт - 60%	41-50 шт - 80%	>50 шт - 100%	К поданному объему в ИТ-ТН выставлено и не устранено 18 критических замечаний, согласно коридоров удерживается 40% (их отклоняем, 7'200'000 - 40% = 4'320'000) и переходим к Шагу 4
Шаг 4	На рассмотрении 4'320'000 Принимаем их за 100% Проверяем исполнительную документацию	да - 0%	Частично - 5%	Нет - 10%	-	-	-	ИД не подана, не согласована, удерживаем 10% (их отклоняем, 4'320'000 - 10% = 3'888'000) и переходим к Шагу 4

Шаг 5	На рассмотрении 3'888'000							Система или вид работ не сданы
	Принимаем их за 100%							выходному контролю, удерживаем
	Оцениваем сдана ли система выходному контролю (акт с выводом "ПРИНЯТО")	да - 0%	Нет - 15%					15% (их отклоняем, 3'888'000 - 15% = 3'304'800) Получаем итоговую сумму (объем) к согласованию
<p>Итого: по результатам рассмотрения поданного объема ИСК согласует объем на сумму 3'304'800.</p> <p><i>основными причинами понижения суммы поданного выполнения стали: ИСК освидетельствован не весь поданный к рассмотрению объем, в поданном выполнении имеются объемы требующие демонтажа и имеющие критические замечания, не предоставлена ИД, системы не сданы выходному контролю.</i></p> <p>Обязательно в основном комментарии при согласовании должны указываться все удержания и причины по которым они были произведены</p>								